

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 22 /2018/CV-LEC-TCKT  
“v/v CBTT Báo cáo tài chính Riêng  
năm 2017 “

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG  
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
- Mã chứng khoán: LEC
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Hoàng Trọng Thành  
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:** Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố Báo cáo tài chính Riêng Quý 4 năm 2017

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2018 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin-2.html>.



Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

*Tài liệu đính kèm:*

- BCTC Riêng Quý 4 năm 2017

*Nơi nhận:*

- Như trên

- Lưu VT

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
(Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT)

**Phó Tổng Giám Đốc**

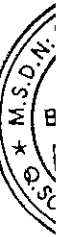


**Hoàng Trọng Thành**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC  
MIỀN TRUNG**

*Báo cáo tài chính công ty mẹ  
Cho Quý 4 năm 2017*



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	03 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	08 - 24

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Mẫu số B 01a - DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)  
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>17.301.056.900</b>	<b>158.832.055.943</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	133.381.690	4.394.734.032
Tiền	111		133.381.690	1.394.734.032
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>99.350.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	99.350.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.289.435.704</b>	<b>48.627.568.397</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	7.376.639.211	30.412.507.084
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		563.500.000	314.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	-	9.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	7.349.296.493	8.801.061.313
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>887.928.076</b>	<b>6.459.753.514</b>
Hàng tồn kho	141		887.928.076	6.459.753.514
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>990.311.430</b>	<b>-</b>
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13 (a)	990.311.430	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>301.012.946.135</b>	<b>142.966.481.969</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.189.661.137</b>	<b>1.624.933.861</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.189.661.137	1.624.933.861
- Nguyên giá	222		3.993.641.641	4.270.717.641
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.803.980.504)	(2.645.783.780)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>58.838.521.600</b>	<b>89.541.977.202</b>
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	90.688.956.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.146.979.632)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>240.186.000.000</b>	<b>50.490.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251	5	240.186.000.000	50.490.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>798.763.398</b>	<b>1.309.570.906</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	798.763.398	1.309.570.906
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>318.314.003.035</b>	<b>301.798.537.912</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Mẫu số B 01a - DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)  
 Đơn vị tính: VND

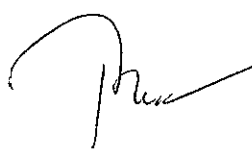
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.653.481.016</b>	<b>8.906.700.862</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>13.653.481.016</b>	<b>8.906.700.862</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311		313.869.194	134.180.006
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		64.712.476	9.641.680
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	<b>13 (b)</b>	229.171.050	3.449.509.527
Phải trả người lao động	314		429.898.722	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		37.038.500	62.214.458
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	<b>14</b>	-	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	<b>15</b>	12.568.755.656	4.872.847.046
Vay và nợ ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>304.660.522.019</b>	<b>292.891.837.050</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16</b>	<b>304.660.522.019</b>	<b>292.891.837.050</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	<b>17</b>	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	<b>18</b>	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.476.522.019	30.707.837.050
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.707.837.050	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.768.684.969	15.917.002.881
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>318.314.003.035</b>	<b>301.798.537.912</b>

Người lập biểu

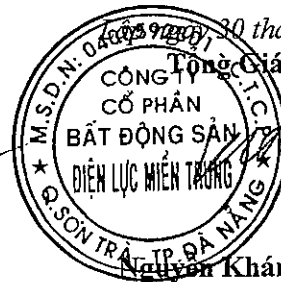


Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



30 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Lũy kế 12 tháng năm 2017

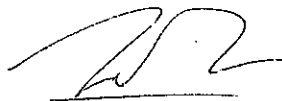
Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

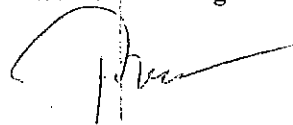
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2017	Quý IV/2016	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2016
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	3.653.869.023	33.829.249.786	62.799.183.251	62.466.166.135
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.653.869.023	33.829.249.786	62.799.183.251	62.466.166.135
Giá vốn hàng bán	11	20	1.151.174.151	10.946.343.233	41.684.192.732	33.430.600.319
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.502.694.872	22.882.906.553	21.114.990.519	29.035.565.816
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	165.150.214	40.911.070	1.229.121.600	131.008.419
Chi phí tài chính	22	22	463.553.800	2.443.048.851	539.119.360	3.598.999.547
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		463.553.800	-	539.119.360	1.155.950.696
Chi phí bán hàng	25	23	206.010.000	611.106.286	940.010.169	1.501.228.617
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	1.650.308.123	1.246.239.948	5.924.801.254	3.372.240.633
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		347.973.163	18.623.422.538	14.940.181.336	20.694.105.438
Thu nhập khác	31		23.430	13.616.715	86.215	56.982.542
Chi phí khác	32		-	242.241	790	242.241
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		23.430	13.374.474	85.425	56.740.301
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		347.996.593	18.636.797.012	14.940.266.761	20.750.845.739
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	88.199.319	4.065.203.911	3.171.581.792	4.833.842.858
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		259.797.274	14.571.593.101	11.768.684.969	15.917.002.881
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26			451	652

Người lập biểu

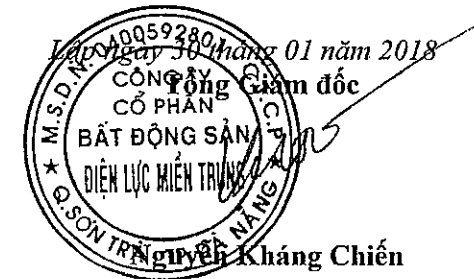


Lê Phi Lành

Kê toán trưởng



Trần Minh Tuấn



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Lũy kế 12 tháng năm 2017

Mẫu số B 03a - DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>14.940.266.761</b>	<b>20.750.845.739</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	621.357.273	1.263.586.145
Các khoản dự phòng	03		(1.461.396.026)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.215.341.900)	(115.639.419)
Chi phí lãi vay	06	539.119.360	1.155.950.696
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>14.885.401.494</b>	<b>21.593.347.135</b>
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	24.238.132.693	10.650.016.563
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	5.571.825.438	27.383.320.915
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.488.381.375)	(1.332.619.107)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	510.807.508	62.004.555
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	99.350.000.000	
Tiền lãi vay đã trả	14	(351.172.600)	(1.199.115.567)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.520.345.320)	(3.478.042.472)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>137.196.267.838</b>	<b>53.678.912.022</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	-	(780.436.364)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27.992.524.620	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(56.200.000.000)	(7.600.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	66.080.000.000	50.400.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(187.476.000.000)	(127.840.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.229.121.600	115.639.419
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(148.374.353.780)</b>	<b>(85.704.796.945)</b>



**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		51.511.230.000
Tiền thu từ đi vay	33	32.100.000.000	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(25.000.000.000)	(39.708.230.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(183.266.400)	(12.488.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>6.916.733.600</b>	<b>11.790.511.200</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(4.261.352.342)</b>	<b>(20.235.373.723)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>4.394.734.032</b>	<b>24.630.107.755</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>133.381.690</b>	<b>4.394.734.032</b>

Người lập biểu

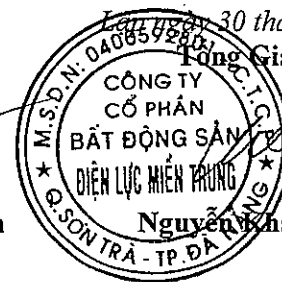


Lê Phi Lành

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



30 tháng 01 năm 2018

Trần Minh Tuấn  
 Tổng Giám đốc

Nguyễn Khánh Chiến

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**1. Đơn vị báo cáo**

**a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

**b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

**c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

**d) Các đặc điểm hoạt động có ảnh hưởng lớn đến báo cáo tài chính**

Tại ngày 23 tháng 03 năm 2017, Công ty thực hiện bán 455.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư V-Land với tổng giá trị chuyển nhượng là 77.350 triệu VND, tương đương 45,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land.

Tại ngày 27 tháng 03 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới từ 1.188.000 cổ phần lên 8.910.000 cổ phần với tỷ lệ nắm giữ sau khi tăng vốn không đổi là 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới.

Tại ngày 02 tháng 06 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến với số vốn góp là 25.500 triệu VND, tương ứng 85% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
**Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Tại ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới thực hiện xong việc mua 4.560.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, tương ứng 76% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình.

Tại ngày 21 tháng 08 năm 2017, Công ty thực hiện xong việc mua 5.760.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, tương ứng 96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.

**e) Cấu trúc tập đoàn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2017 có 1 công ty con).  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 31 nhân viên (ngày 31/12/2016: 25 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

**(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**(b) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác

**(c) Các khoản đầu tư**

*i) Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

*ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

*iii) Đầu tư vào công ty con*

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

• Nhà cửa	05 - 20 năm
• Máy móc thiết bị	03 - 05 năm
• Phương tiện vận tải	03 - 06 năm
• Sân bóng mini	05 năm

**(g) Bất động sản đầu tư**

**(g) Bất động sản đầu tư cho thuê**

**(g) Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

**Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ 44-50 năm

**ii) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

**(h) Chi phí trả trước dài hạn**

*Công cụ và dụng cụ*

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

**(i) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

**(j) Vốn cổ phần**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(k) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(l) Doanh thu và thu nhập khác**

**i) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

### ii) *Cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

### iii) *Doanh thu cho thuê*

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

### iv) *Thu nhập từ tiền lãi*

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

### (m) *Các khoản thanh toán thuê hoạt động*

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

### (n) *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

### (o) *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các bên liên quan đề cập tới các cổ đông và các công ty con và công ty liên kết của công ty.

## 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	20.512.472	1.230.639.552
Tiền gửi ngân hàng	112.869.218	164.094.480
Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000
	<b>133.381.690</b>	<b>4.394.734.032</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2017				01/01/2017			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	-	-	-	-	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư VLand	-	-	-	-	455.000	77.350.000.000	(*)	-
	-	-	-	-	<b>99.350.000.000</b>		<b>(*)</b>	-

**b) Đầu tư góp vốn vào Công ty con**

	Địa chỉ	31/12/2017						01/01/2017					
		Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	1.188.000	99%	99%	50.490.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	5.760.000	96%	96%	86.976.000.000	-	(*)						
					<b>240.186.000.000</b>						<b>50.490.000.000</b>		

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.847.815.028	7.846.912.128
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	483.505.530	2.099.137.104
<b>Các bên thứ ba</b>		
Các khách hàng khác	4.045.318.653	20.466.457.852
	<b>7.376.639.211</b>	<b>30.412.507.084</b>

**7. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vui chơi thể hệ mới	-	9.000.000.000
Cho bên thứ ba vay	-	100.000.000
	-	<b>9.100.000.000</b>

**8. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan	-	1.220.545.581
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	7.333.000.000	7.553.000.000
Các khoản khác	16.296.493	27.515.732
	<b>7.349.296.493</b>	<b>8.801.061.313</b>

**9. Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	16.191.076	-	34.378.875	-
Thành phẩm	-	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	871.737.000	-	871.737.000	-
	<b>887.928.076</b>	-	<b>6.459.753.514</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Sân bóng mini VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	837.393.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	4.270.717.641
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	277.076.000	-	-	-	277.076.000
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	837.393.467	90.880.909	807.567.522	909.941.882	2.645.783.780
Khấu hao trong kỳ	-	-	78.043.632	357.229.092	435.272.724
Giảm trong kỳ	277.076.000	-	-	-	277.076.000
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	885.611.154	1.267.170.974	2.803.980.504
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	-	-	748.730.292	876.203.569	1.624.933.861
Số dư cuối kỳ	-	-	670.686.660	518.974.477	1.189.661.137

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản cố định nguyên giá 1.427 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 1.427 triệu VND).

**11. Bất động sản đầu tư**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	-	30.703.455.602
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	58.838.521.600
	<b>58.838.521.600</b>	<b>89.541.977.202</b>

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Căn hộ và quyền sử dụng gắn liền với căn hộ VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	31.850.435.234
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	(31.850.435.234)
Số dư cuối kỳ	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	1.146.979.632
Khấu hao trong kỳ	186.084.549
Bán trong kỳ	(1.333.064.181)
Số dư cuối kỳ	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	30.703.455.602
Số dư cuối kỳ	-

**b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

	Quyền sử dụng đất VND
Số dư đầu kỳ	58.838.521.600
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	58.838.521.600

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là Quyền sử dụng đất như sau:

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12 tháng 11 năm 2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	Công cụ dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	1.309.570.906	-	1.309.570.906
Tăng trong kỳ	1.000.364.867	-	1.000.364.867
Chuyển bán trong kỳ	(623.607.228)	-	(623.607.228)
Phân bổ trong kỳ	(887.565.147)	-	(887.565.147)
Số dư cuối kỳ	798.763.398	-	798.763.398

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	358.452.098	3.171.581.792	(4.520.345.320)	990.311.430
(a)				<b>990.311.430</b>
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.081.685.796	5.613.291.034	(8.470.292.445)	224.684.385
Thuế thu nhập cá nhân	9.371.633	137.676.201	(142.561.169)	4.486.665
(b)				<b>229.171.050</b>
	<b>3.449.509.527</b>	<b>8.922.549.027</b>	<b>(13.133.198.934)</b>	<b>761.140.380</b>

**14. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	-	368.272.727

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.386.029.144	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.552.678.911	1.762.742.911
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	96.500.000	495.400.000
Phải trả cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P	7.100.000.000	-
Phải trả khác	433.547.601	50.380.510
<b>Cộng</b>	<b>12.568.755.656</b>	<b>4.872.847.046</b>

(\*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá trị căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này đã được Hội nghị nhà chung cư Harmony Tower lần 2 thông qua để lại cho Công ty quản lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**16. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.707.837.050	292.891.837.050
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	11.768.684.969	11.768.684.969
Số dư tại ngày 31/12/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	42.476.522.019	304.660.522.019

**17. Vốn cổ phần**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**18. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
**Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
▪ Bán thành phẩm	7.814.400.000	7.435.965.048
▪ Bán hàng hóa		
▪ Bán bất động sản đầu tư	45.577.467.949	35.521.758.218
▪ Cho thuê nhà	994.970.972	5.352.163.620
▪ Dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	6.282.852.830	13.317.690.268
▪ Doanh thu khác	2.129.491.500	838.588.981
	<b>62.799.183.251</b>	<b>62.466.166.135</b>

**20. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	5.599.192.622	3.050.761.615
▪ Hàng hoá đã bán		4.138.150.626
▪ Bán bất động sản đầu tư	31.181.735.234	22.297.808.275
▪ Dịch vụ tư vấn giám sát	2.170.868.799	
▪ Cho thuê nhà	1.035.187.869	4.742.015.819
▪ Giá vốn khác	1.697.208.208	663.260.010
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.461.396.026)
	<b>41.684.192.732</b>	<b>33.430.600.319</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	13.779.700	115.639.419
Lãi cho vay	1.215.341.900	15.369.000
	<b>1.229.121.600</b>	<b>131.008.419</b>

**22. Chi phí tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	539.119.360	1.155.950.696
Khác	-	2.443.048.851
	<b>539.119.360</b>	<b>3.598.999.547</b>

**23. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	342.919.885	469.939.160
Chi phí hoa hồng, môi giới		113.264.537
Chi phí quảng cáo	387.720.000	856.722.745
Chi phí bán hàng khác	209.370.284	61.302.175
	<b>940.010.169</b>	<b>1.501.228.617</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.207.837.150	1.706.369.544
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	492.000.000	212.170.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.995.608.558	784.934.700
Chi phí khấu hao	78.043.632	60.500.163
Chi phí vé máy bay và công tác phí	496.446.181	-
Chi phí khác	654.865.733	608.266.226
	<b>5.924.801.254</b>	<b>3.372.240.633</b>

**25. Thuế thu nhập**

*a) Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	3.171.581.792	4.833.842.858

*b) Đối chiếu thuế suất thực tế*

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.940.266.761	20.750.845.739
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.988.053.353	4.150.169.148
Chi phí không được khấu trừ thuế	74.400.000	735.799.909
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	(52.126.199)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	109.128.439	-
	<b>3.171.581.792</b>	<b>4.833.842.858</b>

*c) Thuế suất áp dụng*

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
*Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*

**26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ năm 2017 kết thúc ngày 31/12/2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 11.768.684.969 VND (31/12/2016: 15.917.002.881 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2016: 24.414.526 cổ phiếu), chi tiết như sau:

**(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	31/12/2017	31/12/2016
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	20.948.877
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	3.465.649
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12	26.100.000	24.414.526

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	11.768.684.969	15.917.002.881
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	24.414.526
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	451	652

(\*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2017. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2017. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

**27. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	12 tháng đầu năm 2017 VND
<b>Thu hồi công nợ phải thu các bên liên quan</b>	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	10.104.327.263
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	2.354.137.104

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**  
**Cho quý IV năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

<b>Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng</b> Mua dịch vụ xây lắp	279.598.303
<b>Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b> Bán dịch vụ tư vấn giám sát Bán dịch vụ tư vấn bán hàng	818.610.463 4.078.305.800
<b>Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình</b> Bán dịch vụ tư vấn bán hàng	738.505.530
<b>Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới</b> Góp vốn vào công ty con Cho vay ngắn hạn Hoàn trả tiền vay ngắn hạn	77.220.000.000 2.700.000.000 11.700.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến</b> Góp vốn vào công ty con	25.500.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&amp;P</b> Nhận hỗ trợ vốn ngắn hạn	7.100.000.000

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<b>Thành viên Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	1.173.614.500	758.003.444
Tạm ứng	300.000.000	13.803.000.000
Hoàn ứng	1.511.195.000	5.038.805.000
<b>Thành viên hội đồng quản trị</b>		
Tiền lương và thưởng	360.000.000	201.500.000

**28. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2016 của Công ty.

Người lập biểu

Lê Phi Lành

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2018



Nguyễn Khánh Chiến

**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 23 /2018/CV-LEC-TCKT  
"v/v giải trình chênh lệch trên 10% lợi  
nhuận sau thuế TNDN BCKQHĐKD  
Riêng Quý 4 năm 2017 so với cùng kỳ  
năm 2016 "

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN  
NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

**1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**

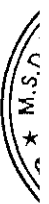
- Mã chứng khoán: LEC
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Hoàng Trọng Thành

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**2. Nội dung thông tin công bố:**

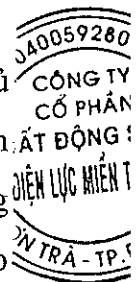
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố giải trình chênh lệch trên 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Riêng Quý 4 năm 2017 so với cùng kỳ năm 2016 như sau:



Chỉ tiêu	Mã số	Quý 4	Quý 4	Giá trị Tăng/giảm	% Tăng/giảm
		Năm 2017	Năm 2016		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	3.653.869.023	33.829.249.786	-30.175.380.763	-89%
Giá vốn hàng bán	11	1.151.174.151	10.946.343.233	-9.795.169.082	-89%
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20	2.502.694.872	22.882.906.553	-20.380.211.681	-89%
Doanh thu hoạt động tài chính	21	165.150.214	40.911.070	124.239.144	304%
Chi phí tài chính	22	463.553.800	2.443.048.851	-1.979.495.051	-81%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	463.553.800	0	463.553.800	
Chi phí bán hàng	25	206.010.000	611.106.286	-405.096.286	-66%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.650.308.123	1.246.239.948	404.068.175	32%
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30	347.973.163	18.623.422.538	-18.275.449.375	-98%
Thu nhập khác	31	23.430	13.616.715	-13.593.285	-99,8%
Chi phí khác	32	0	242.241	-242.241	-100%
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	23.430	13.374.474	-13.351.044	-99,8%
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	347.996.593	18.636.797.012	-18.288.800.419	-98%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	88.199.319	4.065.203.911	-3.977.004.592	-98%
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60	259.797.274	14.571.593.101	-14.311.795.827	-98%

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4 năm 2017 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do nguyên nhân sau: Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm mạnh do đã bán hết căn hộ Harmony Tower vào quý 3 năm 2017 và chuyển hướng sang các hoạt động đầu tư tài chính dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ giảm 89% so với cùng kỳ năm trước; một số chi phí quản lý doanh nghiệp như chi phí kiểm toán, tư vấn tài chính tăng, dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 32% so với kỳ trước.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2018 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin-2.html>



Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
(Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT)

**Phó Tổng Giám Đốc**



**Hàng Trọng Thành**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT

