

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 1 năm 2017
kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B 01a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2017 VND	01/01/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		177.202.728.195	157.817.576.397
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	25.383.210.644	4.642.785.382
Tiền	111		3.383.210.644	1.642.785.382
Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	6	-	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		143.432.436.949	46.751.402.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	39.057.671.827	31.684.108.083
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.440.789.917	1.010.648.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	62.000.000.000	100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	40.933.975.205	13.956.646.916
Hàng tồn kho	140	10	6.509.528.271	6.466.589.296
Hàng tồn kho	141		6.509.528.271	6.466.589.296
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.877.552.331	606.798.720
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.112.700	18.112.700
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		619.056.793	588.686.020
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.240.382.838	-
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	200		129.971.544.711	145.159.438.185
Tài sản cố định	220		9.680.632.525	10.011.601.210
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.680.632.525	10.011.601.210
Nguyên giá	222		15.564.032.303	15.792.541.813
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.883.399.778)	(5.780.940.603)
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		126.531.830	126.531.830
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(126.531.830)
Bất động sản đầu tư	230	12	74.699.134.552	89.541.977.202
Nguyên giá	231		75.240.518.921	90.688.956.834
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(541.384.369)	(1.146.979.632)
Tài sản dài hạn khác	260		45.591.777.634	45.755.859.773
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.954.726.168	5.118.808.307
Tài sản dài hạn khác			150.000.000	150.000.000
Lợi thế thương mại			40.487.051.466	40.487.051.466
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		307.174.272.906	303.127.014.582

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2017 VND	01/01/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		9.131.851.382	9.857.022.772
Nợ ngắn hạn	310		9.131.851.382	9.857.022.772
Phải trả người bán ngắn hạn	311		100.134.414	138.575.792
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.125.893.907	13.884.880
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	2.252.261.934	3.713.250.972
Phải trả người lao động	314		346.503.733	56.506.922
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		44.818.750	187.285.140
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	318	15	46.818.183	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	5.205.385.043	4.872.847.921
Vay ngắn hạn	320	17	-	496.363.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	-
Vay dài hạn	338	17	-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		298.042.421.524	293.269.991.810
Vốn chủ sở hữu	410	18	298.042.421.524	293.269.991.810
Vốn cổ phần	411	19	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	20	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.751.852.133	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		30.759.966.683	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối/(lỗ) kỳ này	421b		4.991.885.450	16.191.283.018
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		106.569.391	103.874.623
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		307.174.272.906	303.127.014.582

Ngày 29 tháng 04 năm 2017

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Hoàng Trọng Thành
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B 02a – DN

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

	Mã số	TM	Quý I/2016 VND	Quý I/2017 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2016 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	9.267.053.724	23.937.127.310	9.267.053.724	23.937.127.310
Giá vốn hàng bán	11	22	7.449.312.115	16.265.885.919	7.449.312.115	16.265.885.919
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		1.817.741.609	7.671.241.391	1.817.741.609	7.671.241.391
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	53.107.994	5.861.944	53.107.994	5.861.944
Chi phí tài chính	22		802.988.651	-	802.988.651	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		802.988.651	-	802.988.651	-
Chi phí bán hàng	25	24	297.483.152	143.234.692	297.483.152	143.234.692
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	547.246.106	1.164.371.019	547.246.106	1.164.371.019
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 25 - 26)	30		223.131.694	6.369.497.624	223.131.694	6.369.497.624
Thu nhập khác	31		224.502	21.400	224.502	21.400
Chi phí khác	32		-	-	-	-
Lợi nhuận khác(40 = 31-32)	40		224.502	21.400	224.502	21.400
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		223.356.196	6.369.519.024	223.356.196	6.369.519.024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	217.868.970	1.374.938.806	217.868.970	1.374.938.806
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		5.487.226	4.994.580.218	5.487.226	4.994.580.218
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61			4.991.885.450		4.991.885.450
Cổ đông không kiểm soát	62			2.694.768		2.694.768
Lãi trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

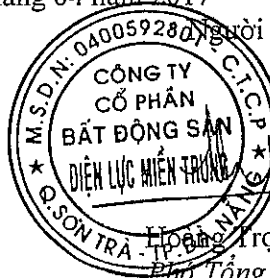
Ngày 29 tháng 04 năm 2017

Người lập:

Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Hoàng Trọng Thành
Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn quý kết thúc ngày	
			31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		6.369.519.024	223.356.196
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		272.941.120	295.194.002
Các khoản dự phòng	03		-	(765.318.312)
Chi phí lãi vay	06		-	802.988.651
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		6.642.460.144	556.220.537
Biến động các khoản phải thu	09		(94.616.620.427)	(23.907.692.337)
Biến động hàng tồn kho	10		(42.938.975)	8.044.728.831
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		231.410.188	(2.584.618.859)
Biến động chi phí trả trước	12		259.152.821	(62.751.732)
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		77.350.000.000	-
			(10.176.536.249)	(17.954.113.560)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.973.773.742)	(2.544.277.631)
Tiền thu khác từ HĐ kinh doanh	16		4.129.311.250	-
Tiền chi khác cho HĐ kinh doanh	17		(574.120.058)	(31.596.399.349)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.595.118.799)	(52.094.790.540)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		5.336.724.960	-
Tiền chi mua công cụ nợ của đ.vị khác	23		-	(14.000.000.000)
Tiền thu bán công cụ nợ của đ.vị khác	24		3.000.000.000	44.500.000.000
Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		5.163.101	53.107.994
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		8.341.888.061	30.553.107.994

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn quý kết thúc ngày	
			31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	31			
Tiền trả nợ gốc vay	34			
Tiền trả cổ tức năm 2013	36		(6.344.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.344.000)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.259.574.738)	(21.541.682.546)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		4.642.785.382	24.630.107.755
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	3.383.210.644	3.088.425.209

Ngày 29 tháng 04 năm 2017

Người lập:



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Hoàng Trọng Thành
 Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 bao gồm Công ty và công ty con.

(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 chuyên 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 hành 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 và công ty con không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ*

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

Tại ngày 27 tháng 3 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.

(e) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty có 1 công ty con (1/1/2017: 1 công ty con, 0 công ty liên kết) như sau:

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới	Hà Nội	99%	99%

Các hoạt động chính của công ty con là:

- Dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; giáo dục tiểu học; giáo dục mầm non;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke; vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới);
- Nhà hàng và các dịch vụ phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty và công ty con có 42 nhân viên (1/1/2017: 40 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con 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.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty và công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.

(iv) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ*

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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 hoặc công ty con 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.

(e) 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ*

(f) 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 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.

(g) 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 hợp nhất 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	5 - 20 năm
▪ máy móc thiết bị	3 - 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	3 - 6 năm
▪ sân bóng mini	5 năm

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ*

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 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.

(i) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và công ty con 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.

(j) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(k) 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ

(l) 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.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất 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 hợp nhất 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.

(n) 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 hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người 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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho quý I kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ*

(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.

(o) 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 hợp nhất 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 hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(p) Chi phí đi vay

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

(r) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và công ty con 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 công ty con 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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B-09 –
DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ phục vụ vui chơi giải trí.

	Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí		Hợp nhất	
	Q1/2017 VND	Q1/2016 VND	Q1/2017 VND	Q1/2016 VND	Q1/2017 VND	Q1/2016 VND
Tổng doanh thu của bộ phận	23.296.842.093	9.267.053.724	640.285.217	-	23.937.127.310	9.267.053.724
Kết quả kinh doanh của bộ phận	7.183.661.916	1.817.741.609	487.579.475	-	7.671.241.391	1.817.741.609
Chi phí không phân bổ					(1.307.605.711)	(844.729.258)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh					6.363.635.680	973.012.351
Doanh thu tài chính	5.163.101	53.107.994	698.843	-	5.861.944	53.107.994
Chi phí tài chính	-	(802.988.651)	-	-	-	(802.988.651)
Thu nhập khác	21.400	224.502	-	-	21.400	224.502
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.374.938.806)	(217.868.970)	-	-	(1.374.938.806)	(217.868.970)
Lợi nhuận thuần sau thuế					4.994.580.218	5.487.226

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 –
DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-

	Kinh doanh bất động sản		Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí		Hợp nhất	
	31/03/2017 VND	1/1/2017 VND	31/03/2017 VND	1/1/2017 VND	31/03/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản của bộ phận	183.067.144.178	242.208.537.912	97.488.003.080	19.352.475.981	280.555.147.258	261.561.013.893
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	26.619.125.648	41.566.000.690
Tổng tài sản	183.067.144.178	242.208.537.912	97.488.003.080	19.352.475.981	307.174.272.906	303.127.014.582

Nợ phải trả của bộ phận

	10.862.827.930	8.906.700.862	(1.730.976.548)	950.321.911	9.131.851.382	9.857.022.772
--	----------------	---------------	-----------------	-------------	---------------	---------------

	2016		2016		2016	
	31/3/2017 VND	31/3/2017 VND	31/3/2017 VND	2016 VND	31/3/2017 VND	2016 VND
Chi tiêu vốn		780.436.364		1.920.000.000		2.700.436.364
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	(272.941.120)	(1.269.945.151)	-	(424.850.729)	(272.941.120)	(1.682.053.301)

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B 09a – DN

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.298.005.613	1.292.067.031
Tiền gửi ngân hàng	1.085.205.031	350.718.351
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	3.383.210.644	4.642.785.382
	<hr/>	<hr/>

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Các khoản đầu tư tài chính
Chứng khoán kinh doanh

	31/3/2017			1/1/2017				
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng giảm giá VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng giảm giá VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-	2.200.000	22.000.000.000	(*)	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư VLand	-	-	-	-	455.000	77.350.000.000	(*)	-
		22.000.000.000	(*)			99.350.000.000	(*)	

(*) 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 số.

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn.

	31/3/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty liên quan		16.846.011.816
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	8.887.408.744	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	1.756.362.128	8.233.060.128
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	2.099.137.104
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh		143.038.000
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	27.834.900.955	4.362.861.035
	38.478.671.827	31.684.108.083

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/3/2017 VND	1/1/2017 VND
Cho bên thứ ba vay	62.000.000.000	-
	62.000.000.000	-

Khoản cho bên thứ ba vay trong thời hạn không quá 12 tháng và không chịu lãi suất

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/3/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan	1.335.145.000	4.310.545.581
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	32.000.000.000	7.553.000.000
Các khoản khác	7.598.830.205	2.093.101.335
	40.933.975.205	13.956.646.916

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Hàng tồn kho

	31/3/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	51.649.706		4.004.678	
Công cụ và dụng cụ	21.374.140		21.374.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang			2.831.104	
Thành phẩm	5.553.637.639		5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	882.866.786	-	884.741.735	-
	6.509.528.271	-	6.466.589.296	-

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	8.842.813.865	2.632.334.917	1.556.297.814	1.786.145.451	746.440.256	15.564.032.303
Tăng trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	8.842.813.865	2.632.334.917	1.556.297.814	1.786.145.451	746.440.256	15.564.032.303
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	2.138.684.512	1.242.386.477	807.567.522	909.941.882	676.001.204	5.774.581.597
Khấu hao trong kỳ			19.510.908	89.307.273		108.818.181
Số dư cuối kỳ	2.138.684.512	1.242.386.477	827.078.430	999.249.155	676.001.204	5.883.399.778
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	6.704.129.353	1.389.948.440	748.730.292	876.203.569	70.439.052	9.789.450.706
Số dư cuối năm	6.704.129.353	1.389.948.440	729.219.384	786.896.296	70.439.052	9.680.632.525

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 2.476 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 2.476 triệu VND).

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Bất động sản đầu tư

	261.000.000.000	1.184.000.000
Bất động sản đầu tư cho thuê	15.860.612.952	30.703.455.602
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	58.838.521.600
	74.699.134.552	89.541.977.202

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

**Căn hộ và quyền
sử dụng đất gắn liền với
căn hộ
VND**

Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	24.102.478.308
Tăng trong kỳ	7.747.956.926
Bán trong kỳ	(15.448.437.913)
	16.401.997.321
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	1.146.979.632
Khấu hao trong kỳ	164.122.939
Bán trong kỳ	(769.718.202)
	541.384.369
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	22.955.498.676
Số dư cuối kỳ	15.860.612.952

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là các căn hộ Harmony đang cho thuê hoạt động.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm
2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	Quyền sử dụng đất VND
Số dư đầu kỳ	58.838.521.600
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.

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.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	1.309.570.906		1.309.570.90
Tăng trong kỳ	263.572.000		263.572.000
Kết chuyển sang hàng tồn kho	-		-
Phân bổ trong kỳ	(427.654.139)		(427.654.139)
Số dư cuối kỳ	1.145.488.767		1.145.488.767

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	31/3/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.084.173.845	2.097.769.727	-3.201.438.718	1.980.504.854
Thuế thu nhập doanh nghiệp	244.606.997	1.374.938.806	-1.374.938.806	244.606.997
Thuế thu nhập cá nhân	26.018.033	35.810.584	-34.678.534	27.150.083
	3.354.798.875	3.508.519.117	-4.611.056.058	2.252.261.934

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	46.818.183	368.272.727

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.007.815.625	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.756.398.911	1.762.742.911
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	426.400.000	495.400.000
Phải trả khác	14.770.507	50.381.385
	5.205.385.043	4.872.847.921

(*) 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 sẽ phải trả lại cho Ban Quản lý tòa nhà sau khi Ban Quản lý này được thành lập.

17. Vay ngắn hạn và dài hạn

	1/1/2017 Giá trị ghi sổ VND	Biến động trong năm		31/3/2017 Giá trị ghi sổ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	-	-	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	-

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

18. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Quỹ dự trữ	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.982.117.187	103.874.623	293.269.991.810
Điều chỉnh của năm trước	-	-	(222.150.504)	-	(222.150.504)
Số dư đã điều chỉnh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.759.966.683	103.874.623	293.047.841.306
Góp vốn	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	4.991.885.450	2.694.768	4.994.580.218
Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	35.751.852.133	106.569.391	298.042.421.524

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/3/2017		1/1/2017	
	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
Vốn 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 là 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.

20. 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 của Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

21. 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:

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
▪ Bán hàng	-	4.057.555.735
▪ Bán bất động sản đầu tư	22.174.600.000	3.847.088.202
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	907.429.493	882.314.085
▪ Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	-	-
▪ Doanh thu khác	855.097.817	480.095.702
	23.937.127.310	9.267.053.724

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
(tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN**
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. Giá vốn hàng bán**

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Bán hàng		3.447.290.145
▪ Bán bất động sản đầu tư	14.802.493.614	2.778.072.147
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	727.835.006	1.024.537.847
▪ Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	348.111.480	-
▪ Doanh thu khác	387.445.819	199.411.976
	<hr/>	<hr/>
	16.265.885.919	7.449.312.115
	<hr/>	<hr/>

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Lãi tiền gửi	5.861.944	1.300.357.032
	<hr/>	<hr/>
	5.861.944	1.302.282.032
	<hr/>	<hr/>

24. Chi phí bán hàng

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Chi phí nhân viên	131.502.040	168.798.960
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	22.552.956
Chi phí quảng cáo	-	92.158.819
Chi phí bán hàng khác	11.732.652	13.972.417
	<hr/>	<hr/>
	143.234.692	297.483.152
	<hr/>	<hr/>

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Chi phí nhân viên	778.069.590	270.932.258
Thù lao Hội đồng Quản trị	72.000.000	72.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	169.055.755	174.096.634
Chi phí khấu hao	19.510.908	23.346.561
Chi phí khác	125.734.766	6.870.653
	1.164.371.019	547.246.106

26. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Giá trị giao dịch cho quý kết thúc ngày	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	1.374.938.806	217.868.970

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc	
	31/3/2017 VND	31/3/2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.369.519.024	223.356.196
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.273.903.805	44.671.239
Chi phí không được khấu trừ thuế	12.000.000	173.197.731
Dự phòng thiếu trong những năm trước	89.035.001	
	1.374.938.806	217.868.970

Công ty CP Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2017 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Thuế suất áp dụng

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

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 năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch cho năm kết	
	thúc ngày	thúc ngày
	31/3/2017	31/3/2016
	VND	VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	329.481.500	125.419.444
Tạm ứng	300.000.000	
Hoàn ứng	176.050.000	
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	72.000.000	72.000.000

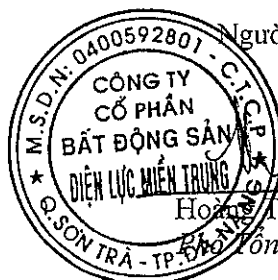
Ngày 29 tháng 04 năm 2017

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Hoàng Trọng Thành
Tổng Giám đốc