

**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: **53** /2018/CV-LEC-TCKT

Đà Nẵng, ngày **30** tháng **03** năm 2018

“v/v CBTT Báo cáo tài chính Riêng năm
2017 đã soát xét “

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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 năm 2017 đã soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày **30/03/2018** 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 

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Riêng năm 2017 đã soát xét

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu VT



Hoàng Trọng Thành





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực
Miền Trung**

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Doanh nghiệp số	3203001727	ngày 6 tháng 12 năm 2007
	3203001727	ngày 17 tháng 4 năm 2008
	3203001727	ngày 15 tháng 9 năm 2011
	3203001727	ngày 21 tháng 4 năm 2014
	3203001727	ngày 13 tháng 8 năm 2014
	3203001727	ngày 15 tháng 7 năm 2016

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Giấy Chứng nhận đầu tư số 32121000034 ngày 1 tháng 10 năm 2009

Giấy Chứng nhận đầu tư do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp có giá trị trong 50 năm kể từ ngày 1 tháng 10 năm 2009.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên
	<i>(từ ngày 15 tháng 4 năm 2017)</i>
Ông Nguyễn Việt Anh	Thành viên
	<i>(đến ngày 15 tháng 4 năm 2017)</i>

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

Lô A5, Phố Phạm Văn Đồng
Phường An Hải Bắc
Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 31 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc 

Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 31.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-256-R



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2018

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2018-007-1

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		12.760.586.105	158.832.055.943
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
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	5(a)	-	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.748.964.909	48.627.568.397
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	7.339.168.416	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(a)	2.846.296.493	8.801.061.313
Hàng tồn kho	140	9	887.928.076	6.459.753.514
Hàng tồn kho	141		887.928.076	6.459.753.514
Tài sản ngắn hạn khác	150		990.311.430	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13(a)	990.311.430	-
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		305.515.946.135	142.966.481.969
Các khoản phải thu dài hạn	210	8(b)	4.503.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216		4.503.000.000	-
Tài sản cố định	220		1.189.661.137	1.624.933.861
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)
Bất động sản đầu tư	230	11	58.838.521.600	89.541.977.202
Nguyên giá	231		58.838.521.600	90.688.956.834
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.146.979.632)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5(b)	240.186.000.000	50.490.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		240.186.000.000	50.490.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		798.763.398	1.309.570.906
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	798.763.398	1.309.570.906
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		318.276.532.240	301.798.537.912

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		13.616.010.221	8.906.700.862
Nợ ngắn hạn	310		13.616.010.221	8.906.700.862
Phải trả người bán ngắn hạn	311		233.869.194	134.180.006
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		27.241.681	9.641.680
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13(b)	229.171.050	3.449.509.527
Phải trả người lao động	314		429.898.722	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		117.038.500	62.214.458
Doanh thu chưa thực hiện	318	14	-	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	5.468.755.656	4.872.847.046
Vay ngắn hạn	320	16	7.100.000.000	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		304.660.522.019	292.891.837.050
Vốn chủ sở hữu	410	17	304.660.522.019	292.891.837.050
Vốn cổ phần	411	18	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	19	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 đến cuối năm trước	421a		30.707.837.050	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		11.768.684.969	15.917.002.881
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		318.276.532.240	301.798.537.912

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2104/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	62.799.183.251	62.466.166.135
Giá vốn hàng bán	11	21	41.684.192.732	33.430.600.319
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		21.114.990.519	29.035.565.816
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1.229.121.600	131.008.419
Chi phí tài chính	22	23	539.119.360	3.598.999.547
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>436.980.800</i>	<i>1.155.950.696</i>
Chi phí bán hàng	25	24	940.010.169	1.501.228.617
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	5.924.801.254	3.372.240.633
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		14.940.181.336	20.694.105.438
Thu nhập khác	31		86.215	56.982.542
Chi phí khác	32		790	242.241
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		85.425	56.740.301
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.940.266.761	20.750.845.739
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	3.171.581.792	4.833.842.858
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		11.768.684.969	15.917.002.881

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		14.940.266.761	20.750.845.739
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		621.357.273	1.263.586.145
Các khoản dự phòng	03		-	(1.461.396.026)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.229.121.600)	(115.639.419)
Chi phí lãi vay	06		436.980.800	1.155.950.696
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		14.769.483.234	21.593.347.135
Biến động các khoản phải thu	09		24.375.603.488	10.650.016.563
Biến động hàng tồn kho	10		36.089.196.491	27.383.320.915
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.815.227.203)	(1.332.619.107)
Biến động chi phí trả trước	12		510.807.508	62.004.555
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		99.350.000.000	-
			173.279.863.518	58.356.070.061
Tiền lãi vay đã trả	14		(436.980.800)	(1.199.115.567)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.520.345.320)	(3.478.042.472)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		168.322.537.398	53.678.912.022
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		-	(780.436.364)
Tiền chi cho vay	23		(56.200.000.000)	(7.600.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	24		62.980.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(187.476.000.000)	(127.840.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	50.400.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay	27		1.229.121.600	115.639.419
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(179.466.878.400)	(85.704.796.945)

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
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)
Tiền trả cổ tức	36		(217.011.340)	(12.488.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.882.988.660	11.790.511.200
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(4.261.352.342)	(20.235.373.723)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		4.394.734.032	24.630.107.755
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	133.381.690	4.394.734.032

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN

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

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

(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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

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

Trong năm 2017, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến với tổng giá trị đầu tư là 25.500 triệu VND, tương đương 85% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.

Trong năm 2017, Công ty góp vốn bổ sung đầu tư vào Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới với số tiền là 77.220 triệu VND, tương đương với 7.722.000 cổ phần sau khi Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới tăng vốn.

Trong năm 2017, Công ty thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P với số tiền là 86.976 triệu VND, tương đương 96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P.

(e) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 3 công ty con (1/1/2017: 1 công ty con) được liệt kê trong Thuyết minh số 5(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 38 nhân viên (1/1/2017: 25 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) 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 phát hành 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.

(b) 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.

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 1.015 triệu VND. Hơn nữa, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng kế tiếp (Thuyết minh 16). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản dựa trên khả năng của Công ty trong việc tạo ra dòng tiền trong tương lai đủ để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng cổ đông sẽ không tiếp tục sự hỗ trợ của họ.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(d) Kỳ kế toán năm

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

(e) 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.

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.

(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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(ii) Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 các chứng 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 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 trực tiếp.

(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	6 năm
▪ máy móc thiết bị	5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm
▪ sân bóng mini	5 năm

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(g) 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 Giám đốc. 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 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 phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và 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 riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành cổ phiếu. Phần tiền thu được từ việc phát hành vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. 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 ngoài 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 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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
	<hr/>	<hr/>
	133.381.690	4.394.734.032
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

Trong năm, Công ty đã bán các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản V-land.

(b) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2017				1/1/2017									
	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	
Đầu tư góp vốn vào:														
▪ Công ty con														
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%	127.710.000.000	-	(*)	1.188.000	99%	99%	50.490.000.000	-	(*)	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiền	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%	25.500.000.000	-	(*)	-	-	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	5.760.000	96%	96%	86.976.000.000	-	(*)	-	-	-	-	-	-	
					240.186.000.000	-	(*)	-	-	-	50.490.000.000	-	(*)	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính này 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	1.067.402.600	16.381.159.816
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	483.505.350	2.099.137.104
Các bên thứ ba		
Các khách hàng khác	2.940.445.438	4.085.298.036
	7.339.168.416	30.412.507.084
	7.339.168.416	30.412.507.084

Khoản phải thu thương mại từ bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới (*)	-	9.000.000.000
Cho bên thứ ba vay	-	100.000.000
	-	9.100.000.000
	-	9.100.000.000

(*) Khoản vay cho công ty con với thời hạn không quá 12 tháng và không chịu lãi suất.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

8. Phải thu ngắn hạn

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	2.830.000.000	8.773.545.581
Các khoản khác	16.296.493	27.515.732
	2.846.296.493	8.801.061.313

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	4.503.000.000	-
	4.503.000.000	-

9. Hàng tồn kho

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ và dụng cụ	8.504.140	-	21.374.140	-
Thành phẩm	-	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	879.423.936	-	884.741.735	-
	887.928.076	-	6.459.753.514	-

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	837.393.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	4.270.717.641
Xóa sổ	(277.076.000)	-	-	-	(277.076.000)
Số dư cuối năm	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	831.172.953	90.880.909	807.567.522	916.162.396	2.645.783.780
Khấu hao trong năm	6.220.514	-	78.043.632	351.008.578	435.272.724
Xóa sổ	(277.076.000)	-	-	-	(277.076.000)
Số dư cuối năm	560.317.467	90.880.909	885.611.154	1.267.170.974	2.803.980.504
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	6.220.514	-	748.730.292	869.983.055	1.624.933.861
Số dư cuối năm	-	-	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 có nguyên giá 1.704 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 1.417 triệu VND).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

11. Bất động sản đầu tư

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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
	<hr/> 58.838.521.600	<hr/> 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 năm	31.850.435.234
Bán trong năm	(31.850.435.234)
	<hr/>
Số dư cuối năm	-
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.146.979.632
Khấu hao trong năm	186.084.549
Bán trong năm	(1.333.064.181)
	<hr/>
Số dư cuối năm	-
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	30.703.455.602
Số dư cuối năm	-
	<hr/>

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là các căn hộ Harmony cho thuê hoạt động. Trong năm, Công ty đã bán các căn hộ này cho bên thứ ba.

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 Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – 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 năm và cuối năm	58.838.521.600
---------------------------	----------------

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là những 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 cho loại bất động sản đầu tư này.

12. Chi phí trả trước dài hạn

**Công cụ
và dụng cụ
VND**

Số dư đầu năm	1.309.570.906
Tăng trong năm	1.000.364.867
Phân bổ trong năm	(1.511.172.375)
Số dư cuối năm	798.763.398

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

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

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số tạm nộp trong năm VND	Số được hoàn lại trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	990.311.430	-	990.311.430

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.081.685.795	5.613.291.034	(8.470.292.445)	224.684.384
Thuế thu nhập doanh nghiệp	358.452.098	3.171.581.792	(3.530.033.890)	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.371.634	137.676.201	(142.561.169)	4.486.666
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	3.449.509.527	8.925.549.027	(12.145.887.504)	229.171.050

14. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	-	368.272.727

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phí bảo trì (*)	3.386.029.144	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.579.502.511	1.762.742.911
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	-	495.400.000
Chi phí khác	503.224.001	50.380.510
	5.468.755.656	4.872.847.046

(*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá bán 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.

16. Vay ngắn hạn

	1/1/2017	Biến động trong năm		31/12/2017
	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	-	32.100.000.000	(25.000.000.000)	7.100.000.000

Khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là khoản vay từ công ty con không có đảm bảo, không tính lãi.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

17. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	209.488.770.000	1.184.000.000	14.790.834.169	225.463.604.169
Phát hành cổ phiếu	51.511.230.000	-	-	51.511.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	15.917.002.881	15.917.002.881
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.707.837.050	292.891.837.050
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	11.768.684.969	11.768.684.969
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	42.476.522.019	304.660.522.019

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

18. Vốn cổ phần

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

	31/12/2017		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.

19. 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.

20. 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:

	2017 VND	2016 VND
Bán hàng	7.814.400.000	7.435.965.048
Bán bất động sản đầu tư	45.577.467.949	35.521.758.218
Cho thuê bất động sản đầu tư	2.109.482.468	5.352.163.620
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	6.293.989.194	13.317.690.268
Doanh thu khác	1.003.843.640	838.588.981
	62.799.183.251	62.466.166.135

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

21. Giá vốn hàng bán

	2017	2016
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	5.553.637.639	3.050.761.615
▪ Hàng hóa đã bán	-	4.138.150.626
▪ Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán	31.227.290.217	22.297.808.275
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	4.034.093.897	4.742.015.819
▪ Dịch vụ đã cung ứng	869.170.979	663.260.010
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.461.396.026)
	41.684.192.732	33.430.600.319
	41.684.192.732	33.430.600.319

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017	2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	13.779.700	115.639.419
Lãi cho vay	1.215.341.900	-
Chiết khấu thanh toán	-	15.369.000
	1.229.121.600	131.008.419
	1.229.121.600	131.008.419

23. Chi phí tài chính

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	436.980.800	1.155.950.696
Chi phí tài chính khác	102.138.560	2.443.048.851
	539.119.360	3.598.999.547
	539.119.360	3.598.999.547

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

24. Chi phí bán hàng

	2017 VND	2016 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
	<hr/>	<hr/>
	940.010.169	1.501.228.617
	<hr/>	<hr/>

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	2.217.458.150	1.706.369.544
Thù lao Hội đồng Quản trị	492.000.000	212.170.000
Khấu hao và phân bổ	271.430.277	60.500.163
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	1.851.206.056	784.934.700
Chi phí khác	1.092.706.771	608.266.226
	<hr/>	<hr/>
	5.924.801.254	3.372.240.633
	<hr/>	<hr/>

26. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nguyên vật liệu và giá trị bất động sản đầu tư đã bán bao gồm trong chi phí kinh doanh	36.212.834.142	29.360.085.126
Chi phí nhân viên	5.705.153.965	3.113.806.064
Chi phí khấu hao	621.357.273	1.263.586.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.199.520.441	3.252.680.968
Chi phí khác	2.810.138.334	1.313.911.266
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

27. Thuế thu nhập

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

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	3.062.453.352	4.833.842.858
Dự phòng thiếu trong những năm trước	109.128.440	-
	3.171.581.792	4.833.842.858
	3.171.581.792	4.833.842.858

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.940.266.761	20.750.845.739
	14.940.266.761	20.750.845.739
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.988.053.352	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	109.128.440	-
	3.171.581.792	4.833.842.858
	3.171.581.792	4.833.842.858

(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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

28. 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 riêng trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Các công ty con		
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến</i>		
Góp vốn	25.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới</i>		
Mua cổ phần	75.000.000.000	-
Chuyển đổi khoản vay thành vốn cổ phần	2.220.000.000	-
Cho vay ngắn hạn	2.700.000.000	9.000.000.000
Thu hồi tiền vay	11.700.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P</i>		
Nhận tiền vay	7.100.000.000	-
Các công ty liên quan khác		
<i>Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam</i>		
Bán hàng	-	10.507.661.091
Doanh thu cung cấp dịch vụ	970.366.000	4.275.827.330
<i>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</i>		
Cung cấp dịch vụ	4.641.118.330	7.133.556.480
<i>Công ty CP BĐS An Thịnh Hòa Bình</i>		
Cung cấp dịch vụ	671.368.500	1.908.306.458
<i>Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng</i>		
Cung cấp dịch vụ	254.180.276	-
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	1.097.874.800	758.003.444
Tạm ứng	-	13.803.000.000
Hoàn ứng	220.000.000	5.038.805.000
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	360.000.000	201.500.000

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

29. Các giao dịch phi tiền tệ

	2017	2016
	VND	VND
Chuyển đổi khoản vay thành vốn cổ phần vào công ty con	2.220.000.000	-

30. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

Người lập:

Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc