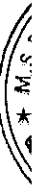


**Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực
Miền Trung**

Báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016



Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2016

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	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		105.128.708.656	128.243.357.140
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	5.264.740.708	24.630.107.755
Tiền	111		5.264.740.708	21.130.107.755
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		72.490.000.000	22.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	72.490.000.000	22.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.339.220.390	50.380.236.671
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	4.691.599.025	3.945.705.228
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		236.793.250	66.847.490
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	11.410.828.115	46.667.683.953
Hàng tồn kho	140	9	7.180.225.790	29.935.664.426
Hàng tồn kho	141		7.591.952.790	31.397.060.452
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(411.727.000)	(1.461.396.026)
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.854.521.768	997.348.288
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		146.178.356	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13(a)	3.708.343.412	997.348.288
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 250 + 260)	200		179.032.117.566	145.867.650.283
Tài sản cố định	220		1.724.967.734	1.282.237.782
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.724.967.734	1.282.237.782
Nguyên giá	222		4.270.717.641	3.490.281.277
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.545.749.907)	(2.208.043.495)
Bất động sản đầu tư	230	11	97.913.029.363	92.813.837.040
Nguyên giá	231		99.036.218.938	93.499.246.590
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.123.189.575)	(685.409.550)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		77.350.000.000	50.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	252	6(b)	77.350.000.000	50.400.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		2.044.120.469	1.371.575.461
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.044.120.469	1.371.575.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		284.160.826.222	274.111.007.423

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
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 (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	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5.840.582.273	48.647.403.254
Nợ ngắn hạn	310		5.840.582.273	22.175.249.921
Phải trả người bán ngắn hạn	311		159.407.622	316.714.186
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		39.325.879	795.325.160
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13(b)	507.655.046	2.321.731.323
Phải trả người lao động	314		162.022.765	385.641.632
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	5.950.000	598.342.689
Doanh thu chưa thực hiện	318	15	269.272.727	314.373.632
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	4.686.912.816	4.196.009.214
Vay ngắn hạn	320	17		13.236.076.667
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	11.035.418
Nợ dài hạn	330		-	26.472.153.333
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay dài hạn	338	17	-	26.472.153.333
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		278.320.243.949	225.463.604.169
Vốn chủ sở hữu	410	18	278.320.243.949	225.463.604.169
Vốn cổ phần	411	19	261.000.000.000	209.488.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		261.000.000.000	209.488.770.000
a				
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		16.136.243.949	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421		14.790.834.169	1.001.382.404
a				
- LNST chưa phân phối/(lỗ) kỳ này	421		1.345.409.780	13.789.451.765
b				
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		284.160.826.222	274.111.007.423

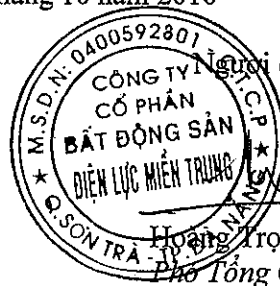
Ngày 20 tháng 10 năm 2016

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
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

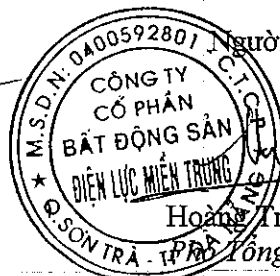
Mẫu B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	TM	Quý III/2015 VND	Quý III/2016 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2015 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	14.093.823.671	6.393.566.401	40.145.162.851	28.636.916.349
Giá vốn hàng bán	11	22	11.504.246.783	5.545.223.701	32.368.594.248	22.484.257.086
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		2.589.576.888	848.342.700	7.776.568.603	6.152.659.263
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	195.032.829	5.423.752	1.021.687.884	90.097.349
Chi phí tài chính	22					1.155.950.696
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23					1.155.950.696
Chi phí bán hàng	25	24	336.380.204	147.375.320	1.475.888.084	890.122.331
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	716.631.353	645.408.033	2.210.105.078	2.126.000.685
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 25 - 26)	30		1.731.598.160	60.983.099	5.112.263.325	2.070.682.900
Thu nhập khác	31		22.000.000	11.058.550	156.525.815	43.365.827
Lợi nhuận khác(40 = 31)	40		22.000.000	11.058.550	156.525.815	43.365.827
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.753.598.160	72.041.649	5.268.789.140	2.114.048.727
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	319.329.266	19.629.857	1.024.598.350	768.638.947
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		1.434.268.894	52.411.792	4.244.190.790	1.345.409.780
Lãi trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

Ngày 20 tháng 10 năm 2016

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 cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm
2016 (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 9 tháng kết thúc ngày	
			30/9/2016 VND	30/9/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		2.114.048.727	5.268.789.140
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		950.282.972	825.337.493
Các khoản dự phòng	03		(1.049.669.026)	(2.845.715.227)
Chi phí lãi vay	06		1.155.950.696	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		3.170.613.369	3.248.411.406
Biến động các khoản phải thu	09		34.187.489.729	14.181.149.228
Biến động hàng tồn kho	10		23.805.107.662	31.934.739.074
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(3.129.005.089)	4.748.886.056
Biến động chi phí trả trước	12		(672.545.008)	(1.274.016.430)
			57.361.660.663	52.839.169.334
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.478.042.472)	(1.382.584.576)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(16.107.682.603)	(2.051.408.237)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.775.935.588	49.405.176.521
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		(763.636.364)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		12.195.272.980	-
Tiền chi mua công cụ nợ của đ.vị khác	23		(53.490.000.000)	(11.880.000.000)
Tiền thu bán công cụ nợ của đ.vị khác	24		50.400.000.000	
Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác	25		(77.350.000.000)	
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		74.728.349	766.042.121
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68.933.635.035)	(11.113.957.879)

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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm
2016 (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 9 tháng kết thúc ngày	
			30/9/2016 VND	30/9/2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ	31		51.511.230.000	
Tiền trả nợ gốc vay	34		(39.708.230.000)	
Tiền trả cổ tức	36		(10.667.600)	(195.052.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		11.792.332.400	(195.052.800)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(19.365.367.047)	38.096.165.842
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		24.630.107.755	15.356.202.239
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	5.264.740.708	53.452.368.081

Ngày 20 tháng 10 năm 2016

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 cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Mẫu B 09a – 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 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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty có 23 nhân viên (1/1/2016: 23 nhân viên).

(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; và
- 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.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) 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. Áp dụng Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp mới ban hành

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“Thông tư 200”). Thông tư 200 thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

4. 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 giữa niên độ này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả (phải trả và vay): dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

(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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá 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 cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

(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 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.

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 và sản phẩm 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.

(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 trong kỳ 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

(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 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

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được kế toán tương tự như đối với bất động sản đầu tư cho thuê. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, do áp dụng Thông tư 200, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được tiếp tục trích khấu hao nữa. 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 các khoản phải trả khác

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(k) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

**Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.

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 bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

(n) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi, nếu có. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty được xác định sau khi trừ đi khoản phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi. Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố. Sự thay đổi chính sách kế toán này ảnh hưởng không đáng kể đến lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 201.

(o) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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. Ban Giám đốc của Công ty xác định rằng, hiện tại Công ty hoạt động trong một bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh duy nhất đó là bán và cho thuê bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là trong lãnh thổ Việt Nam.

(p) Các bên liên quan

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

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	181.899.265	143.318.660
Tiền gửi ngân hàng	2.072.841.443	20.986.789.095
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	3.500.000.000
	<hr/>	<hr/>
	5.264.740.708	24.630.107.755
	<hr/>	<hr/>

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

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

(a) Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2016			1/1/2016		
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị Dự phòng giảm giá VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị 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	(*)
Công ty Cổ phần Vui chơi Thế hệ mới	1.188.000	50.490.000.000				

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	30/9/2016			1/1/2016						
	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Địa chính Hà Nội	Hà Nội, Việt Nam	-	-	-	-	-	(*)	720.000	25%	50.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư VLand	Hà Nội, Việt Nam	455.000	45,5%	45,5%	77.350.000.000	-	(*)	-	-	-

(*) 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 sổ.

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

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 chủ yếu là phần phải thu của các bên không liên quan phần tiền còn lại của các căn hộ đã bàn giao.

8. Phải thu ngắn hạn khác

	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên nhận ủy quyền mua cổ phần	-	45.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Vui chơi Thế hệ mới	2.000.000.000	1.500.000.000
Các khoản khác	9.410.828.115	167.683.953
	11.410.828.115	46.667.683.953

9. Hàng tồn kho

	30/9/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ và dụng cụ	30.070.484		21.374.140	-
Thành phẩm	6.690.145.306		26.354.663.377	-
Hàng hóa bất động sản	871.737.000	(411.727.000)	5.021.022.935	(1.461.396.026)
	7.591.952.790	(411.727.000)	31.397.060.452	(1.461.396.026)

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 có 460 triệu VND hàng hóa bất động sản (1/1/2016: 3.548 triệu VND) được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (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. 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 kỳ	837.393.467	90.880.909	775.861.450	1.786.145.451	3.490.281.277
Tăng trong kỳ			780.436.364		780.436.364
Số dư cuối kỳ	837.393.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	4.270.717.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	788.588.346	90.880.909	775.861.450	552.712.790	2.208.043.495
Khấu hao trong kỳ	48.805.121	-	20.979.472	267.921.819	337.706.412
Số dư cuối kỳ	837.393.467	90.880.909	796.840.922	820.634.609	2.545.749.907
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	48.805.121	-	-	1.233.432.661	1.282.237.782
Số dư cuối kỳ	-	-	759.456.892	965.510.842	1.724.967.734

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 1.427 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 867 triệu VND).

11. Bất động sản đầu tư

	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê	39.074.507.763	29.183.663.440
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	63.630.173.600
	97.913.029.363	92.813.837.040

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (tiếp theo)

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

(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	29.869.072.990
Tăng trong kỳ	18.533.896.303
Bán trong kỳ	(8.205.271.955)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	40.197.697.338
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	685.409.550
Khấu hao trong kỳ	612.576.560
Bán trong kỳ	(174.796.535)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	1.123.189.575
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	29.616.550.158
Số dư cuối kỳ	39.074.507.763
	<hr/>

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 cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (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	63.630.173.600
Bán trong kỳ	4.791.652.000
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.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	1.371.575.461		1.371.575.461
Tăng trong kỳ	3.555.297.405		3.246.690.799
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(1.693.197.570)		(1.693.197.570)
Chuyển bán	(103.311.399)		(103.311.399)
Phân bổ trong kỳ	(1.086.243.428)		(622.166.574)
Số dư cuối kỳ	2.044.120.469		2.199.590.717

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – 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 nộp Nhà nước

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

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính nộp trước cho Nhà nước đối với các khoản khách hàng tạm ứng cho Công ty.

	Thuế thu nhập doanh nghiệp VND
Số dư đầu kỳ	997.348.288
Số đã nộp trong kỳ	3.478.042.472
Khấu trừ với thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (Thuyết minh 13(b))	(768.638.947)
Số dư cuối kỳ	3.706.751.813

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	30/9/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.302.799.682	1.861.455.223	(3.656.599.859)	507.655.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	768.638.947	(768.638.947)	-
Thuế thu nhập cá nhân	18.931.641	53.315.613	(73.838.853)	(1.591.599)
	2.321.731.323	2.683.409.783	(4.499.077.659)	506.063.447

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2016 VND	1/1/2016 VND
Chi phí chuyên gia	-	128.000.000
Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony	-	-
Chi phí bán hàng căn hộ dự án Harmony	-	114.085.033
Chi phí hoàn thiện căn hộ	-	159.901.099
Chi phí lãi vay	-	43.164.871
Chi phí khác	5.950.000	153.191.686
	5.950.000	598.342.689

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (tiếp theo)

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

15. Doanh thu chưa thực hiện

	30/9/2016	1/1/2016
	VND	VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê của khách hàng	269.272.727	314.373.632

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	2.187.333.220	1.913.466.484
Cổ tức phải trả	1.738.392.111	1.775.883.311
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	420.400.000	306.839.000
Phải trả lãi vay	340.787.485	199.820.419
Phải trả khác	-	-
	4.686.912.816	4.196.009.214

(*) 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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/9/2016	1/1/2016
				VND	VND
Khoản vay từ bên thứ ba	VND	8%	2018	-	39.708.230.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				-	(13.236.076.667)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				-	26.472.153.333

Khoản vay bên thứ ba này không có đảm bảo

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016 (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 cổ phần VND	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VND	Lợi nhuận sau thuế 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
Tăng vốn cổ phần do phát hành cổ phiếu phổ thông	51.511.230.000			51.511.230.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(1.060.639.648)	(1.060.639.648)
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	261.000.000.000	1.184.000.000	13.730.194.521	275.914.194.521

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(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:

	30/9/2016		1/1/2016	
	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	20.948.877	209.488.770.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	20.948.877	209.488.770.000

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 giai đoạn	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
▪ Bán thành phẩm	3.765.098.835	24.106.542.986
▪ Bán hàng hóa	3.670.866.213	13.677.767.179
▪ Bán bất động sản đầu tư	16.554.056.143	-
▪ Cho thuê nhà	3.196.781.013	1.625.176.595
▪ Doanh thu khác	1.450.114.145	735.676.091
	28.636.916.349	40.145.162.851

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(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 giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	2.883.542.353	17.703.676.040
▪ Hàng hoá đã bán	4.138.150.626	15.011.717.227
▪ Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán	12.851.018.293	-
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	2.742.482.649	1.813.100.541
▪ Dịch vụ khác	918.732.191	685.815.667
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.049.669.026)	(2.845.715.227)
	22.484.257.086	32.368.594.248

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	826.655.055	1.300.357.032
	826.655.055	1.302.282.032

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

24. Chi phí bán hàng

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	359.618.120	389.726.920
Chi phí hoa hồng, môi giới	122.264.537	434.415.219
Chi phí quảng cáo	340.827.455	358.384.274
Chi phí bán hàng khác	165.048.646	293.361.671
	<hr/>	<hr/>
	890.122.331	1.475.888.084
	<hr/>	<hr/>

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.035.283.064	681.471.205
Thù lao Hội đồng Quản trị	174.766.000	216.000.000
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	748.434.039	977.555.601
Chi phí khấu hao	49.773.563	80.815.570
Chi phí khác	117.744.019	254.262.702
	<hr/>	<hr/>
	2.126.000.685	2.210.105.078
	<hr/>	<hr/>

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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

26. Thuế thu nhập

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

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	768.638.947	1.024.598.350

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	9 tháng kết thúc ngày	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.114.048.727	5.268.789.140
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	422.809.745	1.159.133.611
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.417.952	
Chi phí không được khấu trừ thuế	336.411.250	39.105.000
Lỗi tính thuế được sử dụng		(173.640.261)
	768.638.947	1.024.598.350

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 22% trên lợi nhuận tính thuế trong năm 2015 và 20% trên lợi nhuận tính thuế trong năm 2016.

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
(tiếp theo)

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


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

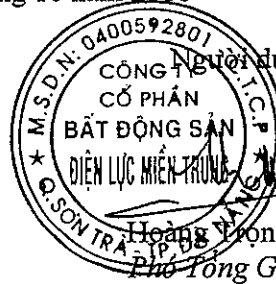
Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch cho giai đoạn	
	30/9/2016	30/9/2015
	VND	VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	370.401.555	130.057.777
Tạm ứng	1.000.000.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	174.766.000	216.000.000

Ngày 20 tháng 10 năm 2016

Người lập:


Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Người duyệt:


Hoàng Trọng Thành
Chủ Tổng Giám đốc

