



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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.

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.

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

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

Ban Kiểm soát

Bà Hoàng Thị Thu Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên
Ông Đào Ngọc Long	Thành viên (từ ngày 26/4/2018)
Bà Phạm Thị Thanh Hương	Thành viên (đến ngày 26/4/2018)

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Kháng Chiến	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 hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 46 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc 

Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2019



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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 46.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Số dư quỹ tiền mặt tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Như được trình bày tại thuyết minh 5 của báo cáo tài chính này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung duy trì số dư tiền mặt là 825 triệu VND. Chúng tôi không được mời tham dự kiểm kê quỹ tiền mặt của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nào về tính hiện hữu và tính chính xác của số dư tiền mặt này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại phần “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ 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: 18-02-00157-19-2



Trần Anh Quán

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 2019

Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		873.841.068.485	744.967.511.970
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	6.805.096.568	57.391.112.118
Tiền	111		6.805.096.568	57.391.112.118
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		607.725.907.687	571.712.378.350
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	59.401.349.132	73.826.310.930
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	503.601.641.149	429.309.465.927
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	37.200.000.000	34.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	12.059.017.406	34.576.601.493
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137	9	(4.536.100.000)	-
Hàng tồn kho	140	10	241.727.711.354	105.313.193.604
Hàng tồn kho	141		241.727.711.354	105.313.193.604
Tài sản ngắn hạn khác	150		17.582.352.876	10.550.827.898
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		530.340.804	277.673.714
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.710.304.727	9.282.842.754
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.341.707.345	990.311.430

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		194.559.587.636	211.926.874.581
Các khoản phải thu dài hạn	210		150.000.000	4.653.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	150.000.000	4.653.000.000
Tài sản cố định	220		56.082.526.132	60.554.890.530
Tài sản cố định hữu hình	221	11	21.408.500.279	25.195.061.690
<i>Nguyên giá</i>	222		42.345.929.241	41.580.929.241
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(20.937.428.962)	(16.385.867.551)
Tài sản cố định vô hình	227	12	34.674.025.853	35.359.828.840
<i>Nguyên giá</i>	228		35.829.262.163	35.829.262.163
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.155.236.310)	(469.433.323)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	58.838.521.600
<i>Nguyên giá</i>	231		58.838.521.600	58.838.521.600
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		18.935.561.907	18.556.709.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	18.935.561.907	18.556.709.091
Đầu tư tài chính dài hạn	250		80.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		80.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		60.472.977.997	69.323.753.360
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.321.195.794	4.524.157.720
Lợi thế thương mại	269	16	58.151.782.203	64.799.595.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.068.400.656.121	956.894.386.551

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		724.435.327.662	613.404.884.136
Nợ ngắn hạn	310		724.435.327.662	609.404.884.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	61.844.799.046	25.975.797.670
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	439.871.852.064	528.837.512.715
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	19(b)	3.198.243.571	845.252.361
Phải trả người lao động	314		521.808.990	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	23.848.642.439	653.552.285
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	2.533.633.746	5.500.917.422
Vay ngắn hạn	320	22	192.606.312.388	47.151.917.543
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		-	4.000.000.000
Vay dài hạn	338	22	-	4.000.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		343.965.328.459	343.489.502.415
Vốn chủ sở hữu	410	23	343.965.328.459	343.489.502.415
Vốn cổ phần	411	24	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	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.873.139.839	50.197.953.184
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		50.197.953.184	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		675.186.655	19.215.835.997
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		30.908.188.620	31.107.549.231
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.068.400.656.121	956.894.386.551

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

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

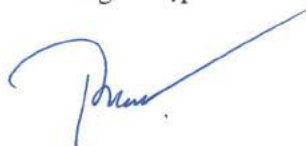
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2104/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	527.434.103.348	344.186.650.861
Giá vốn hàng bán	11	28	479.964.093.895	301.157.731.820
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		47.470.009.453	43.028.919.041
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	3.856.214.215	2.323.775.079
Chi phí tài chính	22	30	12.495.188.325	1.646.833.935
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>12.424.047.790</i>	<i>1.536.425.159</i>
Chi phí bán hàng	25		460.737.500	1.380.271.067
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	32.454.006.825	17.189.809.879
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		5.916.291.018	25.135.779.239
Thu nhập khác	31	32	582.508	1.523.157.655
Chi phí khác	32		67.248.717	244.951.767
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(66.666.209)	1.278.205.888
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.849.624.809	26.413.985.127
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	5.061.798.765	6.458.792.599
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		787.826.044	19.955.192.528
Phân bổ cho:				
Cổ đông của công ty mẹ	61		675.186.655	19.215.835.997
Cổ đông không kiểm soát	62		112.639.389	739.356.531
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	26	736

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.849.624.809	26.413.985.127
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		11.885.177.835	9.199.958.732
Các khoản dự phòng	03		4.536.100.000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.762.083.023)	(3.470.320.293)
Chi phí lãi vay	06		12.424.047.790	1.536.425.159
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		30.932.867.411	33.680.048.725
Biến động các khoản phải thu	09		(35.627.741.866)	(211.097.132.989)
Biến động hàng tồn kho	10		(136.414.517.750)	69.101.173.915
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(30.210.154.883)	221.324.487.776
Biến động chi phí trả trước	12		1.950.294.836	1.180.905.206
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		-	99.350.000.000
			(169.369.252.252)	213.539.482.633
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.194.893.310)	(1.536.425.159)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.163.284.796)	(7.538.711.478)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(184.727.430.358)	204.464.345.996
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(1.143.852.816)	(11.432.358.272)
Tiền chi cho vay và gửi tiền vào tiền gửi có kỳ hạn	23		(74.080.000.000)	(86.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	24		70.800.000.000	53.970.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cho vay	27		115.733.579	2.323.775.079
Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)			-	(147.478.101.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.308.119.237)	(189.116.684.403)

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông thiểu số	31		-	5.280.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		382.482.722.529	105.374.157.432
Tiền trả nợ gốc vay	34		(244.028.327.684)	(73.070.251.889)
Tiền trả cổ tức	36		(4.860.800)	(183.240.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		138.449.534.045	37.400.665.143
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(50.586.015.550)	52.748.326.736
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		57.391.112.118	4.642.785.382
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	6.805.096.568	57.391.112.118

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Kháng Chiến
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động của Công ty và các công ty con

Các hoạt động của Công ty và các công ty con theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh là:

- Kinh doanh bất động sản; đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê;
- 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.

Trong năm 2018, hoạt động kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ xây lắp, dịch vụ tư vấn giám sát các công trình xây dựng, dịch vụ môi giới bất động sản, và dịch vụ thương mại khác.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 4 công ty con (1/1/2018: 4 công ty con) như sau:

	Hoạt động chính	Địa chỉ	31/12/2018 và 1/1/2018	
			% sở hữu	Quyền biểu quyết
Công ty con cấp 1				
▪ Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới	Kinh doanh thương mại; cung cấp dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới); và hoạt động vui chơi giải trí khác.	Hà Nội	99%	99%
▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	Hòa Bình	85%	85%
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Kinh doanh bất động sản; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	Hà Nội	96%	96%
			Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1 31/12/2018 và 1/1/2018	Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty 31/12/2018 và 1/1/2018
Công ty con cấp 2				
<i>Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới</i>				
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	Hòa Bình	76%	75,24%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty và các công ty con có 123 nhân viên (1/1/2018: 108 nhân viên).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

(iv) Hợp nhất kinh doanh

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con 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 hợp nhất.

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên tình trạng quá hạn của khoản phải thu hoặc mức tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; hoặc người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 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 chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm là các căn hộ được xây để bán, 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. Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hợp đồng xây dựng, giá gốc bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung được phân bổ. 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.

Công ty sử dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(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 hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa	5 - 20 năm
▪ máy móc thiết bị	2 - 10 năm
▪ phương tiện vận chuyển	3 - 7 năm
▪ sân bóng mini	5 năm
▪ đồ đạc và thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
▪ tài sản cố định hữu hình khác	4 - 5 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp. Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Công ty không thực hiện phân bổ đối với quyền sử dụng đất lâu dài.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(ii) Quyền thuê đất

Giá trị quyền thuê đất được xác định dựa trên giá trị hợp lý của quyền thuê đất của công ty con tại ngày mua. Quyền thuê đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất của công ty con là 40 năm.

(iii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 5 năm.

(h) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Công ty và các công ty con không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

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

(ii) Chi phí sửa chữa và chi phí khác

Chi phí sửa chữa và chi phí khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(k) Lợi thế thương mại

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

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

(l) 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.

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng trừ những khoản dự phòng được định nghĩa ở các thuyết minh khác, được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(n) 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.

(o) Thuế

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

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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.

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(ii) Doanh thu bán bất động sản đầu tư

Doanh thu bán bất động sản đầu tư được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

(iii) Cung cấp dịch vụ xây lắp

Doanh thu cung cấp dịch vụ xây lắp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Doanh thu cho thuê

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(v) Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. 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.

(vi) 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.

(q) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(r) Chi phí đi vay

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

(s) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản (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 phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(t) Báo cáo bộ phận

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

(u) 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 cá nhân liên quan cũng bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát.

Các công ty liên quan đề cập tới các công ty liên quan đến các cá nhân có liên quan của Công ty.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

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

- Dịch vụ xây lắp;
- Dịch vụ thương mại;
- Dịch vụ bất động sản.

	Dịch vụ xây lắp VND	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ bất động sản VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Năm 2018					
Tổng doanh thu của bộ phận	438.437.717.128	114.207.290.178	12.834.049.323	(38.044.953.281)	527.434.103.348
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	16.796.742.726	5.932.239.971	(742.427.525)	(16.070.264.154)	5.916.291.018
Thu nhập khác	480.000	-	102.508	-	582.508
Chi phí khác	(65.403.058)	(1.845.659)	-	-	(67.248.717)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(3.874.704.024)	(1.187.094.741)	-	-	(5.061.798.765)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	12.857.115.644	4.743.299.571	(742.325.017)	(16.070.264.154)	787.826.044

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Dịch vụ xây lắp VND	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ bất động sản VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Tài sản của bộ phận	810.509.012.769	146.167.148.104	71.091.249.051	40.633.246.197	1.068.400.656.121
Khoản đầu tư vào các công ty con	-	70.224.000.000	240.186.000.000	(310.410.000.000)	-
Tổng tài sản	810.509.012.769	216.391.148.104	311.277.249.051	(269.776.753.803)	1.068.400.656.121
Tổng nợ phải trả của bộ phận	704.702.343.209	62.625.051.270	7.359.052.049	(50.251.118.866)	724.435.327.662
Năm 2018					
Chi tiêu vốn	765.000.000	378.852.816	-	-	1.143.852.816
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư	2.964.953.684	1.081.688.109	435.272.724	755.449.881	5.237.364.398

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Dịch vụ Xây lắp VND	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ bất động sản VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Năm 2017					
Tổng doanh thu của bộ phận	186.256.484.679	96.040.886.054	62.799.183.251	(909.903.123)	344.186.650.861
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	15.559.986.651	779.595.788	8.796.196.800	-	25.135.779.239
Thu nhập khác	101.525.351	1.421.546.089	86.215	-	1.523.157.655
Chi phí khác	(57.944.144)	(187.006.833)	(790)	-	(244.951.767)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(2.960.259.061)	(326.951.746)	(3.171.581.792)	-	(6.458.792.599)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	12.643.308.797	1.687.183.298	5.624.700.433	-	19.955.192.528

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

	Dịch vụ Xây lắp VND	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ bất động sản VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản của bộ phận	708.372.215.903	153.770.807.380	78.090.532.240	16.660.831.028	956.894.386.551
Khoản đầu tư vào các công ty con	-	-	240.186.000.000	(240.186.000.000)	-
Tổng tài sản	708.372.215.903	153.770.807.380	318.276.532.240	(223.525.168.972)	956.894.386.551
Tổng nợ phải trả của bộ phận	607.622.661.987	41.299.762.277	13.616.010.221	(49.133.550.349)	613.404.884.136
Năm 2017					
Chi tiêu vốn	11.432.358.272	-	-	-	11.432.358.272
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư	1.028.597.929	1.115.966.519	621.357.273	53.497.191	2.819.418.912

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền mặt (*)	1.399.792.560	4.740.332.741
Tiền gửi ngân hàng	5.405.304.008	52.650.779.377
	6.805.096.568	57.391.112.118

(*) Bao gồm trong tiền mặt có 825 triệu VND là số dư tiền mặt tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung – công ty mẹ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thực hiện kiểm kê quỹ tiền mặt và lập biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt.

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	11.972.601.843	4.981.731.028
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	1.978.229.000	483.505.350
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.711.892.740	692.527.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An (i)	1.059.423.000	2.159.423.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	404.623.000	1.404.623.000
Công ty Cổ phần Golf An Việt Hòa Bình	-	8.568.937.000
Các bên khác		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	18.342.579.289	5.529.895.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vinh Phúc (ii)	17.336.464.043	41.612.872.983
Các khách hàng khác	6.595.536.217	8.392.795.759
	59.401.349.132	73.826.310.930

Khoản phải thu thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Giám đốc đánh giá rằng các khoản phải thu của Công ty và các công ty con đều có khả năng thu hồi.

- (i) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và các công ty con đã thu hồi 700 triệu VND từ công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An.
- (ii) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và các công ty con đã thu hồi 13.700 triệu VND từ công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vinh Phúc.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (i)	145.500.000.000	171.500.000.000
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (ii)	121.950.000.000	77.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng (iii)	59.966.400.000	47.300.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	27.062.564.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	19.595.946.512	-
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	18.391.699.858	38.900.885.481
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Proton Việt Nam	13.637.827.634	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á (iv)	8.262.909.350	262.909.350
Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt (v)	6.660.000.000	6.660.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hòa Bình	-	39.500.000.000
Các khách hàng khác	57.574.293.288	47.435.671.096
	503.601.641.149	429.309.465.927

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn với bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

- (i) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng do Công ty này là chủ đầu tư. Hiện tại dự án vẫn đang tiếp tục thi công và dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý IV năm 2019.
- (ii) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng cung cấp ti vi, tủ lạnh, máy giặt; cung cấp thiết bị nội thất; cung cấp tủ bếp và các phụ kiện đi kèm; và cung cấp thảm trải sàn. Trong Quý I năm 2019, các hợp đồng trên đang được thực hiện bởi Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình tại dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.
- (iii) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng liên quan đến hợp đồng lắp đặt cửa gỗ và cung cấp cây cảnh cho dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tại ngày báo cáo này, hợp đồng lắp đặt cửa gỗ đang được thực hiện; hợp đồng cung cấp cây cảnh chưa được thực hiện do Công ty chưa được bàn giao mặt bằng từ chủ đầu tư của dự án.
- (iv) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á liên quan đến các hợp đồng cung cấp thiết bị đồ rời dự án khách sạn PPC An Thịnh. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.
- (v) Khoản trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Xuất nhập khẩu Tân Đạt liên quan đến hợp đồng mua các máy thi công. Công ty đã nhận được các máy thi công này trong tháng 1 năm 2019.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh		
Quế Sơn (i)	29.800.000.000	34.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (ii)	2.500.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Anh (iii)	4.900.000.000	-
	37.200.000.000	34.000.000.000

- (i) Đây là khoản cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1 đối với Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn – bên không phải là bên liên quan của Công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 12 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn. Tại ngày báo cáo tài chính này, Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn đã hoàn trả 6.600 triệu VND.
- (ii) Tại ngày báo cáo này, công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình – bên không phải là bên liên quan của Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con cấp 1.
- (iii) Đây là khoản cho vay từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1 đối với ông Nguyễn Việt Anh – Phó Giám đốc của công ty con này (đến ngày 30/6/2018). Khoản cho vay đối với cá nhân này có thời hạn hoàn trả đến tháng 7 năm 2019, hưởng lãi suất 5,5%/năm và không được hưởng lãi nếu Công ty đòi hoàn trả trước hạn. Khoản phải thu về cho vay này được đảm bảo bằng tài sản là đất đai thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Anh.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

9. Phải thu khác

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc (i)	318.700.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (i)	1.473.645.025	400.000.000
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (thời hạn 12 tháng) (ii)	6.463.000.000	2.830.000.000
Lãi dự thu	3.646.349.444	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	-	18.476.105.000
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	-	12.854.200.000
Các khoản khác	157.322.937	16.296.493
	12.059.017.406	34.576.601.493

- (i) Các khoản tạm ứng cho Tổng Giám đốc và một số nhân viên của Công ty là để thực hiện việc tìm kiếm khách hàng và mở rộng hoạt động kinh doanh. Tại ngày báo cáo tài chính này, các khoản tạm ứng trên chưa được hoàn ứng.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 4.536 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (hoàn trả sau 12 tháng) (ii)	-	4.503.000.000
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	150.000.000
	150.000.000	4.653.000.000

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

10. Hàng tồn kho

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	525.778.095	-	2.682.600.247	-
Công cụ và dụng cụ	11.644.140	-	18.949.595	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	233.838.360.807	-	101.286.407.225	-
Hàng hóa	7.351.928.312	-	1.325.236.537	-
	241.727.711.354	-	105.313.193.604	-

Các công trình sản xuất kinh doanh dở dang lớn như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công trình tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	193.630.693.039	85.694.904.026
Công trình khách sạn PPC An Thịnh	29.270.574.510	11.887.971.405
Công trình nhà xưởng Germton	8.527.082.532	1.507.225.122
Đường vào sân Golf An Việt	2.189.441.675	2.189.441.675
Công trình khác	220.569.051	6.864.997
	233.838.360.807	101.286.407.225

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	9.109.064.921	23.252.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	-	41.580.929.241
Tăng trong năm	-	265.000.000	500.000.000	-	-	-	765.000.000
Phân loại lại	(1.920.000.000)	(871.317.273)	780.436.364	-	1.264.440.653	746.440.256	-
Số dư cuối năm	7.189.064.921	22.646.085.175	7.890.256.688	1.786.145.451	2.087.936.750	746.440.256	42.345.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	2.832.525.474	7.452.225.574	4.037.532.763	1.267.170.974	796.412.766	-	16.385.867.551
Khấu hao trong năm	409.205.827	2.494.549.589	803.090.159	357.229.092	474.994.984	12.491.760	4.551.561.411
Phân loại lại	(578.851.828)	(85.129.432)	31.706.072	-	(78.779.632)	711.054.820	-
Số dư cuối năm	2.662.879.473	9.861.645.731	4.872.328.994	1.624.400.066	1.192.628.118	723.546.580	20.937.428.962
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	6.276.539.447	15.800.176.874	2.572.287.561	518.974.477	27.083.331	-	25.195.061.690
Số dư cuối năm	4.526.185.448	12.784.439.444	3.017.927.694	161.745.385	895.308.632	22.893.676	21.408.500.279

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 9.780 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 8.781 triệu VND).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm và cuối năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	342.901.493	126.531.830	469.433.323
Khấu hao trong năm	-	685.802.987	-	685.802.987
Số dư cuối năm	-	1.028.704.480	126.531.830	1.155.236.310
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840
Số dư cuối năm	1.412.581.000	33.261.444.853	-	34.674.025.853

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 127 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 127 triệu VND).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

13. Bất động sản đầu tư

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	58.838.521.600	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 vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý cho loại bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 quyền sử dụng đất này được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty con (1/1/2018: không) (Thuyết minh 22).

14. Xây dựng cơ bản dở dang

	2018	2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	18.556.709.091	-
Tăng trong năm	378.852.816	265.800.000
Tăng do mua công ty con	-	18.290.909.091
Số dư cuối năm	18.935.561.907	18.556.709.091

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Dự án khách sạn An Thịnh Hòa Bình	18.935.561.907	18.556.709.091

Trong năm, do có một số điều chỉnh liên quan đến thiết kế của khách sạn, công ty con của Công ty chưa thực hiện được các hoạt động xây dựng. Công ty con dự tính tiếp tục thực hiện dự án này trong năm 2019.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	4.504.366.035	19.791.685	4.524.157.720
Tăng trong năm	148.535.137	-	148.535.137
Phân loại lại	(1.179.286.443)	1.179.286.443	-
Phân bổ trong năm	(1.658.696.872)	(587.277.146)	(2.245.974.018)
Biến động khác	-	(105.523.045)	(105.523.045)
Số dư cuối năm	1.814.917.857	506.277.937	2.321.195.794

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	8.168.535.773
Phân bổ trong năm	6.647.813.437
Số dư cuối năm	14.816.349.210
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	64.799.595.640
Số dư cuối năm	58.151.782.203

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

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

17. Phải trả người bán ngắn hạn

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Vĩnh Châu	16.279.749.995	5.726.142.290
Công ty TNHH KONE Việt Nam	13.987.635.220	3.096.998.182
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Việt Nam	13.441.504.528	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	5.160.287.469	3.666.957.031
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nền móng Jinkon	-	4.279.385.317
Các nhà cung cấp khác	12.975.621.834	9.206.314.850
	61.844.799.046	25.975.797.670

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	338.212.532.860	361.506.721.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	35.545.174.763	50.299.394.055
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	49.400.000.000	49.811.702.776
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	15.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	2.244.718.000
Các khách hàng khác	1.714.144.441	4.974.976.084
	439.871.852.064	528.837.512.715

Khoản người mua trả tiền trước đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi được yêu cầu.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

19. Thuế và các khoản khác phải thu và phải nộp Nhà nước

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

	1/1/2018 VND	Chuyển từ số phải nộp trong năm VND	Số đã được hoàn lại trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	351.395.915	-	1.341.707.345

(b) Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	Chuyển sang số phải thu trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	227.172.434	60.930.332.227	(60.983.634.175)	-	173.870.486
Thuế xuất nhập khẩu	-	6.523.633.664	(6.523.633.664)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	583.675.646	5.061.798.765	(3.163.284.796)	351.395.915	2.833.585.530
Thuế thu nhập cá nhân	34.404.281	401.035.573	(261.298.699)	-	174.141.155
Thuế khác	-	379.899.216	(363.252.816)	-	16.646.400
	845.252.361	73.296.699.445	(71.295.104.150)	351.395.915	3.198.243.571

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	230.000.000	470.909.091
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	23.242.082.997	-
Chi phí lãi vay	247.862.109	18.707.629
Chi phí khác	128.697.333	163.935.565
	23.848.642.439	653.552.285

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Quỹ bảo trì căn hộ (*)	354.274.444	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.886.641.711	1.579.502.511
Chi phí khác	292.717.591	535.385.767
	2.533.633.746	5.500.917.422

(*) Quỹ bảo trì được trích tương đương với 2% giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Quỹ bảo trì này sẽ được Công ty bàn giao lại cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị được thành lập. Ngày 1 tháng 2 năm 2018, Ban Quản trị tòa nhà đã được thành lập với nhiệm kỳ hoạt động là 36 tháng theo Quyết định số 563/QĐ-UBND. Trong năm, Công ty đã thực hiện đàm phán với Ban Quản trị tòa nhà để vay lại số tiền là 3.000 triệu VND (Thuyết minh 22).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

22. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2018	Biến động trong năm		31/12/2018
	Giá trị ghi sổ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND
Vay ngắn hạn	43.225.806.432	385.482.722.529	(236.102.216.573)	192.606.312.388
Vay dài hạn đến hạn trả	3.926.111.111	4.000.000.000	(7.926.111.111)	-
	47.151.917.543	389.482.722.529	(244.028.327.684)	192.606.312.388

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	7,0%	2019	39.616.906.762	33.874.157.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (ii)	VND	8,5%	2019	149.989.405.626	9.351.649.000
Ban Quản trị tòa nhà Harmony (iii)	VND	6,0%	2019	3.000.000.000	-
				192.606.312.388	43.225.806.432

- (i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.
- (ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND của Công ty (Thuyết minh 13).
- (iii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 1/1/2018, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã xin gia hạn thời gian hoàn trả đến ngày 31/12/2019.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(b) Vay dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Vay dài hạn	4.000.000.000	7.926.111.111
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(4.000.000.000)	(3.926.111.111)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	4.000.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018	1/1/2018
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	VND	10%	2021	-	7.926.111.111

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.982.117.187	103.874.623	293.269.991.810
Góp vốn	-	-	-	5.280.000.000	5.280.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	19.215.835.997	739.356.531	19.955.192.528
Tăng do mua công ty con	-	-	-	24.984.318.077	24.984.318.077
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	261.000.000.000	1.184.000.000	50.197.953.184	31.107.549.231	343.489.502.415
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	675.186.655	112.639.389	787.826.044
Cổ tức	-	-	-	(312.000.000)	(312.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	261.000.000.000	1.184.000.000	50.873.139.839	30.908.188.620	343.965.328.459