

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

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

Số: 24/2018/CV-LEC-TCKT
“v/v CBTT Báo cáo tài chính Hợp nhất
năm 2017 “

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

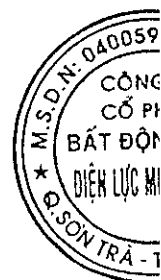
**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

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

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

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

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



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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Hợp nhất Quý 4 năm 2017

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu VT

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

Phó Tổng Giám Đốc



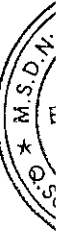
Hoàng Trọng Thành



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 4 năm 2017



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	04 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo riêng	08 - 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		765.729.918.942	157.817.576.397
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	57.391.112.118	4.642.785.382
Tiền	111		57.391.112.118	1.642.785.382
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	-	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		577.014.339.146	46.751.402.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	73.863.781.725	31.684.108.083
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		430.070.955.928	1.010.648.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	34.000.000.000	100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	39.079.601.493	13.956.646.916
Hàng tồn kho	140	11	120.206.367.684	6.466.589.296
Hàng tồn kho	141		120.206.367.684	6.466.589.296
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.118.099.994	606.798.720
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		789.201.333	18.112.700
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.213.616.390	588.686.020
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16a	1.115.282.271	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		200.991.298.047	145.309.438.185
Tài sản cố định	220	12	25.963.754.224	10.011.601.210
Tài sản cố định hữu hình	221		24.551.173.224	10.011.601.210
- Nguyên giá	222		40.896.261.596	15.792.541.813
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.345.088.372)	(5.780.940.603)
Tài sản cố định vô hình	227		1.412.581.000	-
- Nguyên giá	228		1.539.112.830	126.531.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(126.531.830)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	89.541.977.202
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	90.688.956.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(1.146.979.632)
Tài sản dở dang dài hạn			52.007.981.818	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			52.007.981.818	
Tài sản dài hạn khác	260		64.181.040.405	45.755.859.773
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	4.311.860.101	5.118.808.307
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	10.569.804	
Tài sản dài hạn khác	268		150.000.000	150.000.000
Lợi thế thương mại	269	15	59.708.610.500	40.487.051.466
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		966.721.216.989	303.127.014.582

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		620.741.319.707	9.857.022.772
Nợ ngắn hạn	310		612.609.728.600	9.857.022.772
Phải trả người bán ngắn hạn	311		33.030.479.488	138.575.792
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		528.874.983.510	13.884.880
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16b	964.055.323	3.713.250.972
Phải trả người lao động	314		429.898.722	56.506.922
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	573.552.285	187.285.140
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	5.500.917.422	4.872.847.921
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	43.225.806.432	496.363.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		8.131.591.107	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	8.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	29	131.591.107	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		345.979.897.282	293.269.991.810
Vốn chủ sở hữu	410	20	345.979.897.282	293.269.991.810
Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	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	22	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.648.747.371	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.982.117.187	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.666.630.184	16.191.283.018
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.147.149.911	103.874.623
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		966.721.216.989	303.127.014.582

Người lập biểu

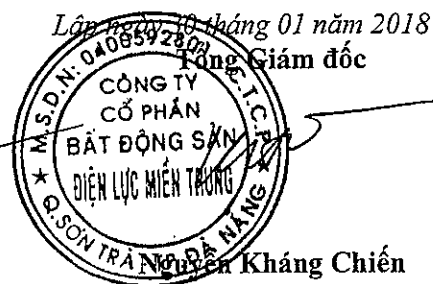


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Lũy kế 12 tháng đầu năm 2017

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2017 VND	Quý IV/2016 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2017 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	86.972.347.323	35.337.985.401	344.461.650.861	66.718.196.841
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		86.972.347.323	35.337.985.401	344.461.650.861	66.718.196.841
Giá vốn hàng bán	11	24	76.918.897.708	12.575.679.952	300.757.261.464	34.648.210.038
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10.053.449.615	22.762.305.449	43.704.389.397	32.069.986.803
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	188.747.502	41.969.592	1.264.372.301	132.066.941
Chi phí tài chính	22	26	1.358.472.518	2.443.048.851	1.720.722.824	3.598.999.547
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.350.202.302	-	1.712.452.608	1.155.950.696
Chi phí bán hàng	25	27	206.010.000	747.494.612	940.010.169	1.637.616.943
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	6.879.652.254	3.861.595.474	16.656.557.851	6.110.549.417
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.798.062.345	15.752.136.104	25.651.470.854	20.854.887.837
Thu nhập khác	31		1.160.951.559	403.616.715	1.818.970.752	446.982.542
Chi phí khác	32		57.944.144	7.859.698	283.262.352	7.859.698
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.103.007.415	395.757.017	1.535.708.400	439.122.844
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.901.069.760	16.147.893.121	27.187.179.254	21.294.010.681
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	969.120.062	4.202.015.589	6.414.314.135	5.078.368.708
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	-	-	121.021.303	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.931.949.698	11.945.877.532	20.651.843.816	16.215.641.973
Phân bổ cho:			-	-	-	-
Cổ đông của Công ty mẹ	61		986.032.311	11.947.874.386	17.666.630.184	16.191.283.018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2017	Quý IV/2016	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2016
			VND	VND	VND	VND
Cổ đông không kiểm soát	62		945.917.387	-1.996.854	2.985.213.632	24.358.955
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		30				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				677	663

Người lập biểu

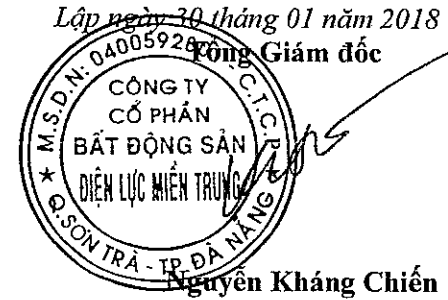


Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
 Lũy kế 12 tháng đầu năm 2017

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

Chi tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	27.187.179.254	21.294.010.681
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		2.765.921.721	3.825.693.326
Các khoản dự phòng		-	(1.461.396.026)
Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.274.744.678)	(116.697.941)
Chi phí lãi vay		1.712.452.608	1.155.950.696
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	29.390.808.905	24.697.560.736
Giảm (Tăng) các khoản phải thu		(578.362.936.147)	7.157.830.844
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho		(113.739.778.388)	25.519.974.249
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		650.607.695.224	(2.194.041.988)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước		35.859.573	(1.908.834.661)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	99.350.000.000	
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.589.229.150)	(1.199.115.567)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.618.817.253)	(3.478.042.472)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	78.073.602.764	48.595.331.141
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	(2.598.799.920)	(2.700.436.364)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27.992.524.620	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(90.200.000.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	129.944.434.371	50.400.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(77.350.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.323.775.079	116.697.941
Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)		(147.478.101.210)	(49.645.789.291)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(80.016.167.060)	(79.179.527.714)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		51.511.230.000
Tiền thu từ đi vay	33	81.874.157.432	2.806.853.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(27.000.000.000)	(43.708.720.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(183.266.400)	(12.488.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	54.690.891.032	10.596.874.200
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	52.748.326.736	(19.987.322.373)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.642.785.382	24.630.107.755
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	57.391.112.118	4.642.785.382

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng




Trần Minh Tuấn



Ngày 30 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến

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

1. Đơn vị báo cáo

a) Hình thức sở hữu vốn

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

b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

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

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2017 có 1 công ty con) như sau:

i. Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Hà Nội, Việt Nam	99%	99%

Các hoạt động chính của Công ty con là:

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

ii. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam	85,5%	85,5%

Các hoạt động chính của Công ty con là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

iii. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	96%	96%

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

Các hoạt động chính của Công ty con là:

- 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
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

iv. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

	Địa chỉ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	75,24%	75,24%

Các hoạt động chính của Công ty con là:

- 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
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và Công ty con có 97 nhân viên (ngày 1/1/2017: 40 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

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

Cơ sở đo lường

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

i) Chứng khoán kinh doanh

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

ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

iii) Đầu tư vào công ty con

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Bất động sản đầu tư

(g) Bất động sản đầu tư cho thuê

(g) Nguyên giá

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

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

tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

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

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

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

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

(h) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(k) Thuế

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

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

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

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

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

(l) Doanh thu và thu nhập khác

i) Doanh thu bán hàng

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

ii) Cung cấp dịch vụ

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

iii) Doanh thu cho thuê

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

iv) Thu nhập từ tiền lãi

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

(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(n) Chi phí đi vay

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

(o) Các bên liên quan

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

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

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

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

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

	12 tháng đầu năm 2017			
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Hợp nhất VND
Tổng doanh thu của bộ phận	62.799.183.251	96.315.886.054	185.346.581.556	344.461.650.861
Khấu hao và chi phí phân bổ	41.684.192.732	93.955.166.388	165.117.902.344	300.757.261.464
Kết quả kinh doanh của bộ phận	21.114.990.519	2.360.719.666	20.228.679.212	43.704.389.397

	12 tháng đầu năm 2017			
	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận	173.119.506.772	59.142.382.845	674.740.147.068	907.002.036.685
Tài sản không phân bổ				59.719.180.304
Tổng tài sản				966.721.216.989
Nợ phải trả của bộ phận	7.364.441.572	40.916.272.562	572.329.014.466	620.609.728.600
Các khoản nợ không phân bổ				131.591.107
Tổng nợ phải trả				620.741.319.707
Chi tiêu vốn (Chi phí mua TSCĐ)		663.004.466	1.935.795.454	2.598.799.920
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	621.357.273	1.115.966.519	1.028.597.929	2.765.921.721

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

5. Hợp nhất kinh doanh

a. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P

Trong kỳ Công ty mua lại 5.760.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, tương ứng với 96% quyền biểu quyết với giá là 86.976 triệu VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P trở thành công ty con của Tổng Công ty.

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.214.689.894		9.214.689.894
Các khoản phải thu – ngắn hạn	240.567.266.430		240.567.266.430
Tài sản ngắn hạn khác	156.420.739.822		156.420.739.822
Tài sản cố định	7.183.836.129	876.131.979	8.059.968.108
Tài sản dài hạn khác		24.293.124.751	24.293.124.751
Nợ phải trả ngắn hạn	-347.333.167.621		-347.333.167.621
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	66.053.364.654	25.169.256.730	91.222.621.384
Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát			87.573.716.529
Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con			597.716.529
Khoản thanh toán cho việc mua lại			86.976.000.000
Khoản tiền thu được			9.214.689.894
Khoản tiền tiền thanh toán thuần			77.761.310.106
Thuế TNDN hoãn lại từ việc mua công ty con			119.543.306

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

b. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

Trong kỳ Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới thực hiện xong việc mua 4.560.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, tương ứng 76% quyền biểu quyết với giá là 70.224 triệu VND. Với việc Công ty nắm giữ 75,24% quyền biểu quyết, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty con của Tổng Công ty.

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ trước thời điểm mua VND	Các điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi nhận tại thời điểm mua VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	507.208.896		507.208.896
Các khoản phải thu – ngắn hạn	42.923.000.000		42.923.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	1.856.910.909		1.856.910.909
Tài sản cố định			0
Tài sản dài hạn khác	18.565.909.091	33.433.090.909	51.999.000.000
Nợ phải trả ngắn hạn	-3.872.724.000		-3.872.724.000
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	59.980.304.896	33.433.090.909	93.413.395.805
Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát			70.284.239.004
Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con			60.239.004
Khoản thanh toán cho việc mua lại			70.224.000.000
Khoản tiền thu được			507.208.896
Khoản tiền tiền thanh toán thuần			69.716.791.104
Thuế TNDN hoãn lại từ việc mua công ty con			12.047.801

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	4.740.332.741	1.230.639.552
Tiền gửi ngân hàng	52.650.779.377	164.094.480
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
	57.391.112.118	4.394.734.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
 Cho quý III năm 2017 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

7. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	-	16.846.011.816
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	4.981.731.028	8.233.060.128
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	483.505.530	2.099.137.104
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh	-	143.038.000
Cty CP ĐT&PT Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	692.527.000	
Công ty CP An Việt Hòa Bình	1.403.083.000	
Công ty CP Quốc tế Nam Hội An	2.159.423.000	
Các bên thứ ba	-	
Các khách hàng khác	64.143.512.167	4.362.861.035
	73.863.781.725	31.684.108.083

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (*)	34.000.000.000	-
Phải thu về cho vay khác		100.000.000
	34.000.000.000	100.000.000

(*) Khoản vay cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn có thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 5% một năm.

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	25.809.105.000	11.863.545.581
Phải thu khoản tiền ký quỹ	12.854.200.000	
Các khoản khác	416.296.493	2.093.101.335
	39.079.601.493	13.956.646.916

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

11. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	16.191.076	-	34.378.875	-
Thành phẩm	-	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	871.737.000	-	871.737.000	-
Nguyên vật liệu	2.527.973.338	-	4.004.678	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	116.208.208.578	-	2.831.104	-
Hàng hóa khác	582.257.692	-	-	-
	120.206.367.684	-	6.466.589.296	-

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

12. Tài sản cố định
a. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	9.071.323.375	2.632.334.917	1.556.297.814	1.786.145.451	746.440.256	15.792.541.813
Tăng trong kỳ	663.004.466	7.822.159.090	1.250.000.000			9.735.163.556
Giảm trong kỳ	940.080.466					940.080.466
Tăng do mua công ty con	358.317.546	11.219.327.159	4.693.049.783		37.942.205	16.308.636.693
Số dư cuối kỳ	9.152.564.921	21.673.821.166	7.499.347.597	1.786.145.451	784.382.461	40.896.261.596
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	2.145.043.518	1.242.386.477	807.567.522	909.941.882	676.001.204	5.780.940.603
Khấu hao trong kỳ	827.572.512	468.819.129	130.126.965	357.229.092	493.400.854	2.277.148.552
Giảm trong kỳ	277.076.000					277.076.000
Tăng do mua công ty con		8.564.075.217				8.564.075.217
Số dư cuối kỳ	2.695.540.030	10.275.280.823	937.694.487	1.267.170.974	1.169.402.058	16.345.088.372
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	6.926.279.857	1.389.948.440	748.730.292	876.203.569	70.439.052	10.011.601.210
Số dư cuối kỳ	6.457.024.891	11.398.540.343	6.561.653.110	518.974.477	-385.019.597	24.551.173.224

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

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

b. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ	-	-
Tăng trong kỳ	1.412.581.000	1.412.581.000
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	1.412.581.000

13. Bất động sản đầu tư

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

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ và quyền sử dụng gắn liền với căn hộ VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	31.850.435.234
Tăng trong kỳ	-
Bán trong kỳ	(31.850.435.234)
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	1.146.979.632
Khấu hao trong kỳ	186.084.549
Bán trong kỳ	(1.333.064.181)
Số dư cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	30.703.455.602
Số dư cuối kỳ	-

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

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

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

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

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

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

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ dụng cụ VND	Chi phí khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	5.118.808.307	-	5.118.808.307
Tăng trong kỳ	1.776.006.209	-	1.776.006.209
Chuyển bán trong kỳ	(623.607.228)	-	(623.607.228)
Phân bổ trong kỳ	(1.959.347.187)	-	(1.959.347.187)
Số dư cuối kỳ	4.311.860.101	-	4.311.860.101

15. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá đầu kỳ	42.617.948.912
Tăng trong kỳ	24.293.124.751
Giá trị hao mòn phân bổ trong kỳ	(5.071.565.717)
Giá trị hao mòn lũy kế	(7.202.463.163)
Giá trị còn lại cuối kỳ	59.708.610.500

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	603.059.095	3.436.982.677	0	(5.155.324.043)
(a)				1.115.282.271
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.463.364.014	32.321.247.675	-35.557.439.255	227.172.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp	508.347.240	3.063.273.606	-2.869.142.238	702.478.608
Thuế thu nhập cá nhân	27.518.033	335.605.591	-328.719.343	34.404.281
(b)				964.055.323
				151.226.948

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony		11.723.000
Chi phí thuê đất	86.266.667	-
Chi phí kiểm toán	127.272.727	
Chi phí khác	360.012.891	175.562.140
	573.552.285	187.285.140

18. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.386.029.144	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.552.678.911	1.762.742.911
Phải trả khác	562.182.367	545.781.385
Cộng	5.500.917.422	4.872.847.921

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

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

19. Các khoản Vay

	01/01/2017 Giá trị ghi số VND	Tăng VND	Biến động trong năm Tăng do mua công ty con	Giảm VND	31/12/2017 Giá trị ghi sổ VND
Vay dài hạn đến hạn trả	496.363.000	-	-	496.363.000	-
Vay ngắn hạn	-	58.874.157.432	9.351.649.000	25.000.000.000	43.225.806.432
Vay dài hạn	-	-	10.000.000.000	2.000.000.000	8.000.000.000

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

a. Vay ngắn hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay từ bên thứ ba đến hạn trả trong vòng 12 tháng	VND	7%	2018	33.874.157.432	
	VND	9%	2018	9.351.649.000	
				43.225.806.432	-

b. Vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Khoản vay từ bên thứ ba đến hạn trả trong vòng 56 tháng	VND	Thả nổi, hiện 10%	2021	8.000.000.000	-
				8.000.000.000	-

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

20. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.982.117.187	103.874.623	293.269.991.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	17.666.630.184	2.985.213.632	20.651.843.816
Góp vốn				790.000.000	790.000.000
Tăng do mua công ty con				31.268.061.656	31.268.061.656
Số dư tại ngày 31/12/2017	261.000.000.000	1.184.000.000	48.648.747.371	35.147.149.911	345.979.897.282

21. Vốn cổ phần

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

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

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

22. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
▪ Bán thành phẩm	7.814.400.000	7.435.965.049
▪ Bán hàng hóa	91.806.695.655	
▪ Bán bất động sản đầu tư	45.577.467.949	35.521.758.217
▪ Cho thuê nhà	994.970.972	5.352.163.620
▪ Dịch vụ	9.296.100.629	13.317.690.268
▪ Xây lắp	183.789.019.156	
▪ Doanh thu khác	5.182.996.500	5.090.619.687
	344.461.650.861	66.718.196.841

24. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Thành phẩm đã bán	5.599.192.622	3.050.761.615
▪ Hàng hoá đã bán	90.635.494.271	4.138.150.626
▪ Bán bất động sản đầu tư	31.181.735.234	22.297.808.275
▪ Dịch vụ	5.562.616.112	
▪ Xây lắp	164.300.154.344	
▪ Cho thuê nhà	1.035.187.869	4.742.015.819
▪ Giá vốn khác	2.442.881.012	1.880.869.729
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.461.396.026)
	300.757.261.464	34.648.210.038

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

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	49.030.401	116.697.941
Chiết khấu thanh toán		15.369.000
Khác	1.215.341.900	
	1.264.372.301	132.066.941

26. Chi phí tài chính

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.712.452.608	1.155.950.696
Chi phí tài chính khác	8.270.216	2.443.048.851
	1.720.722.824	3.598.999.547

27. Chi phí bán hàng

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	342.919.885	469.939.160
Chi phí hoa hồng, môi giới		113.264.537
Chi phí quảng cáo	387.720.000	856.722.745
Chi phí bán hàng khác	209.370.284	197.690.501
	940.010.169	1.637.616.943

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

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí nhân viên	5.449.934.143	2.218.380.281
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	492.000.000	212.170.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.995.608.558	784.934.700
Chi phí khấu hao	414.814.172	71.391.273
Phân bổ lợi thế thương mại	5.071.565.717	2.130.897.446
Chi phí vé máy bay và công tác phí	451.940.272	
Chi phí khác	2.780.694.989	692.775.717
	16.656.557.851	6.110.549.417

29. Thuế thu nhập

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	6.414.314.135	5.078.368.708
Chi phí thuế hoãn lại	121.021.303	-

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	27.187.179.254	21.294.010.681
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.437.435.851	4.258.802.137
Thu nhập được miễn thuế	(160.002.948)	
Chi phí không được khấu trừ thuế	131.917.350	761.630.177
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	895.835.443	375.325.091
Lỗi tính thuế được sử dụng	-	(317.388.697)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	109.128.439	
	6.414.314.135	768.638.947

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

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017 VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh (*)	131.591.107	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại do phát sinh giao dịch nội bộ	10.569.804	-
	121.021.303	-

(*) Chi phí thuế hoãn lại tại thuyết minh số 5.

c) Thuế suất áp dụng

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

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 31/12/2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 17.666.630.184 VND (31/12/2016: 16.191.383.018 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2016: 24.414.526 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

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

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	17.666.630.184	16.191.283.018
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	24.414.526
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	677	663

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

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

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

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

	12 tháng năm 2017 VND
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	
Mua dịch vụ xây lắp	279.598.303
Cung cấp dịch vụ	254.000.000
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	
Cung cấp dịch vụ	6.604.457.263
Cung cấp dịch vụ xây lắp	60.962.004.000
Công ty Cổ phần BĐS An Thịnh Hòa Bình	
Cung cấp dịch vụ	738.505.530
Công ty Cổ phần Đầu tư và PT hạ tầng PPC An Thịnh VN	
Cung cấp dịch vụ	677.470.000
Cung cấp dịch vụ xây lắp	49.792.387.937
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	
Cung cấp dịch vụ	1.403.083.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	
Cung cấp dịch vụ	2.159.423.000

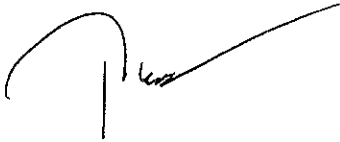
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	1.879.214.500	758.003.444
Tạm ứng	300.000.000	13.803.000.000
Hoàn ứng	1.511.195.000	5.038.805.000
Thành viên hội đồng quản trị		
Tiền lương và thưởng	360.000.000	201.500.000

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

32. Số liệu so sánh

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

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng




Trần Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 01 năm 2018



Ông Giám đốc



Nguyễn Khánh Chiến