

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho Quý 1 năm 2018



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	05 - 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 3 năm 2018

Mẫu số B 01a - DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	100		817.452.889.191	744.967.511.970
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	19.881.607.736	57.391.112.118
Tiền	111		19.881.607.736	57.391.112.118
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		718.997.439.130	571.712.378.350
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	74.770.712.639	73.826.310.930
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	552.041.562.609	429.309.465.927
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	71.500.000.000	34.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	20.685.163.882	34.576.601.493
Hàng tồn kho	140	10	72.924.586.342	105.313.193.604
Hàng tồn kho	141		72.924.586.342	105.313.193.604
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.649.255.983	10.550.827.898
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		88.849.806	277.673.714
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.209.698.388	9.282.842.754
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17(a)	1.350.707.789	990.311.430

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018

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

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		208.536.809.667	211.926.874.581
Tài sản cố định	220		59.456.102.491	60.554.890.530
Tài sản cố định hữu hình	221	11	24.096.273.651	25.195.061.690
Nguyên giá	222		41.580.929.241	41.580.929.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.484.655.590)	(16.385.867.551)
Tài sản cố định vô hình	227	12	35.359.828.840	35.359.828.840
Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.433.323)	(469.433.323)
Bất động sản đầu tư	230	13	58.838.521.600	58.838.521.600
Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		18.556.709.091	18.556.709.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18.556.709.091	18.556.709.091
Tài sản dài hạn khác	260		71.685.476.485	73.976.753.360
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	4.012.688.045	4.524.157.720
Tài sản dài hạn khác	268		4.653.000.000	4.653.000.000
Lợi thế thương mại	269	15	63.019.788.440	64.799.595.640
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.025.989.698.858	956.894.386.551
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		677.511.021.784	613.404.884.136
Nợ ngắn hạn	310		676.660.466.228	609.404.884.136
Phải trả người bán ngắn hạn	311		12.048.486.499	25.975.797.670
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	509.040.618.206	528.837.512.715
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17(b)	2.679.647.655	845.252.361
Phải trả người lao động	314		477.195.525	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	544.657.642	653.552.285
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	9.001.824.166	5.500.917.422
Vay ngắn hạn	320	20(a)	142.798.001.117	47.151.917.543
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		910.555.556	4.000.000.000
Vay dài hạn	338	20(b)	910.555.556	4.000.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018

Mẫu số B 01a - DN

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

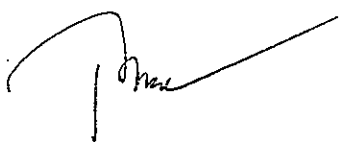
	Mã số	Thuyết minh	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		348.478.677.074	343.489.502.415
Vốn chủ sở hữu	410	21	348.478.677.074	343.489.502.415
Vốn cổ phần	411	22	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	23	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.705.322.571	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		3.507.369.387	19.215.835.997
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.589.354.503	31.107.549.231
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.025.989.698.858	956.894.386.551

Lập ngày 28 tháng 4 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Nguyễn Khánh Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 3 tháng năm 2018

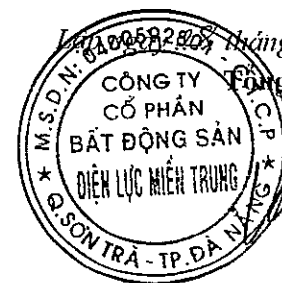
Mẫu số B 02a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I/2018 VND	Quý I/2017 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2018 VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	114.749.528.992	23.937.127.310	114.749.528.992	23.937.127.310
Giá vốn hàng bán	11	25	99.039.271.016	16.265.885.919	99.039.271.016	16.265.885.919
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		15.710.257.976	7.671.241.391	15.710.257.976	7.671.241.391
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	103.198.003	5.861.944	103.198.003	5.861.944
Chi phí tài chính	22	27	2.027.430.398	-	2.027.430.398	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.985.745.007	-	1.985.745.007	-
Chi phí bán hàng	25	28	145.017.500	143.234.692	145.017.500	143.234.692
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	6.084.307.384	1.164.371.019	6.084.307.384	1.164.371.019
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		7.556.700.697	6.369.497.624	7.556.700.697	6.369.497.624
Thu nhập khác	31		18.800	21.400	18.800	21.400
Chi phí khác	32		273.227.925	-	273.227.925	-
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(273.209.125)	21.400	(273.209.125)	21.400
lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.283.491.572	6.369.519.024	7.283.491.572	6.369.519.024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	2.294.316.913	1.374.938.806	2.294.316.913	1.374.938.806
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		4.989.174.659	4.994.580.218	4.989.174.659	4.994.580.218
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		3.507.369.387	4.991.885.450	3.507.369.387	4.991.885.450
Cổ đông không kiểm soát	62		1.481.805.272	2.694.768	1.481.805.272	2.694.768
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	134	191	134	191

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Ngày 04 tháng 4 năm 2018
Tổ Giám đốc

Tổ Giám đốc

Tổ Giám đốc

Tổ Giám đốc

Tổ Giám đốc

Tổ Giám đốc

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
		31/03/2018	31/03/2017
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	7.283.491.572	6.369.519.024
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.878.595.239	272.941.120
Các khoản dự phòng	03		
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		
Chi phí lãi vay	06	1.985.745.007	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	12.147.831.818	6.642.460.144
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	(123.676.498.391)	(94.616.620.427)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	32.388.607.262	(42.938.975)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	30.284.896.776	231.410.188
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	700.293.583	259.152.821
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	77.350.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.985.745.007)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(863.276.915)	(2.973.773.742)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	4.129.311.250
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(25.310.101.041)	(574.120.058)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(76.313.991.915)	(9.595.118.799)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	5.336.724.960
Tiền chi cho vay	23	(47.000.000.000)	3.000.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.000.000.000	3.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	103.198.003	5.163.101
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(40.896.801.997)	8.341.888.061

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

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

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ đi vay	33	133.605.115.729	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(53.902.676.599)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.149.600)	(6.344.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	79.701.289.530	(6.344.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(37.509.504.382)	(1.259.574.738)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	57.391.112.118	4.642.785.382
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	19.881.607.736	3.383.210.644

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

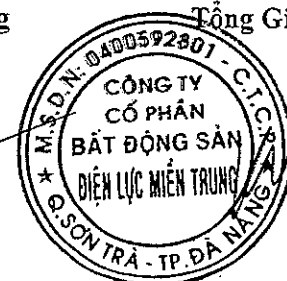
Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 04 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Kháng Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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 lữ 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) Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 Công ty có 4 công ty con (tại ngày 01/01/2018 có 4 công ty con).
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn có 108 nhân viên (ngày 01/01/2018: 108 nhân viên).

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

Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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.

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 chủ yếu 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

(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.

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.

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

Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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 I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

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:

	3 tháng đầu năm 2018				
	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	Phân bổ khi hợp nhất	Hợp nhất VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.697.074.178	31.620.124.476	81.432.330.338	-	114.749.528.992
Khấu hao và chi phí phân bổ	3.369.258.740	28.475.650.107	73.668.130.748	1.782.986.703	107.296.026.298
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(1.672.184.562)	3.144.474.369	7.764.199.590	1.782.986.703	7.453.502.694

	3 tháng đầu năm 2018				
	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	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của bộ phận	76.005.071.944	162.503.401.671	780.391.256.000	41.037.217.083	1.025.989.698.858
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	-	-	(240.186.000.000)	-
Tổng tài sản	316.191.071.944	162.503.401.671	780.391.256.000	(199.148.782.917)	1.025.989.698.858
Nợ phải trả của bộ phận	13.202.441.096	47.244.651.862	673.710.354.257	-	734.157.447.215
Các khoản nợ không phân bổ	-	-	-	(56.646.425.431)	-56.646.425.431
Tổng nợ phải trả	13.202.441.096	47.244.651.862	673.710.354.257	(56.646.425.431)	677.511.021.784
Chi tiêu vốn	-	-	-	-	-
Khấu hao TSCĐ	(108.818.181)	(266.717.970)	(720.072.385)	(3.179.503)	(1.098.788.039)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	10.002.967.783	4.740.332.741
Tiền gửi ngân hàng	9.878.639.953	52.650.779.377
Các khoản tương đương tiền	-	-
	19.881.607.736	57.391.112.118

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/3/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần golf An Việt Hòa Bình	4.964.824.000	8.568.937.000
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	5.529.895.810	5.529.895.810
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	1.243.490.228	4.981.731.028
Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An	2.159.423.000	2.159.423.000
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	2.807.706.000	1.404.623.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	692.527.000	692.527.000
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	483.505.350
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	41.612.872.983	41.612.872.983
Các khách hàng khác	15.759.973.618	8.392.795.759
	74.770.712.639	73.826.310.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	171.500.000.000	171.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	47.300.000.000	47.300.000.000
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	77.750.000.000	77.750.000.000
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng và CN Hòa Bình	39.500.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	215.991.562.609	132.759.465.927
	552.041.562.609	429.309.465.927

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	64.900.000.000	34.000.000.000
Cho bên thứ ba vay	6.600.000.000	-
	71.500.000.000	34.000.000.000

Khoản cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, không có đảm bảo và chịu lãi suất 5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

9. Phải thu ngắn hạn khác

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	2.000.000.000	3.230.000.000
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	18.476.105.000	18.476.105.000
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	-	12.854.200.000
Các khoản khác	209.058.882	16.296.493
	20.685.163.882	34.576.601.493

b. Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/3/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba	4.653.000.000	4.653.000.000
	4.653.000.000	4.653.000.000

10. Hàng tồn kho

	31/3/2018 Giá gốc VND	Dự phòng VND	1/1/2018 Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	2.844.840.442	-	2.682.600.247	-
Công cụ và dụng cụ	18.945.455	-	18.949.595	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	66.251.865.615	-	101.286.407.225	-
Hàng hóa bất động sản	871.737.000	-	879.423.936	-
Hàng hóa	2.937.197.830	-	445.812.601	-
	72.924.586.342	-	105.313.193.604	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Đồ đạc và thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu 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 kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9.109.064.921	23.252.402.448	6.609.820.324	1.786.145.451	823.496.097	41.580.929.241
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 kỳ	93.613.758	734.854.667	174.985.421	89.307.273	6.026.920	1.098.788.039
Số dư cuối kỳ	2.926.139.232	8.187.080.241	4.212.518.184	1.356.478.247	802.439.686	17.484.655.590
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 kỳ	6.182.925.689	15.065.322.207	2.397.302.140	429.667.204	21.056.411	24.096.273.651

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 8.781 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 8.781 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 30.244 triệu VND (1/1/2018: 30.244 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phân mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	342.901.493	126.531.830	469.433.323
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 126 triệu VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

13. Bất động sản đầu tư

a) 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. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con (1/1/2018: không).

14. 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	4.524.157.720	-	4.524.157.720
Tăng trong năm	23.800.000	-	23.800.000
Phân bổ trong năm	(535.269.675)	-	(535.269.675)
Số dư cuối năm	4.012.688.045	-	4.012.688.045

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

15. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	72.968.131.413
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	8.168.535.773
Phân bổ trong năm	1.779.807.200
Số dư cuối năm	9.948.342.973
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	64.799.595.640
Số dư cuối năm	63.019.788.440

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Các công ty liên quan		
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	322.221.750.050	361.506.721.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	54.523.766.688	50.299.394.055
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	52.111.702.776	49.811.702.776
Các khách hàng khác	20.183.218.692	7.219.694.084
	509.040.438.206	528.837.512.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/3/2018
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	-	(351.395.915)	1.341.707.345
Thuế khác	-	9.000.444	-	9.000.444
(a)	990.311.430			1.350.707.789
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	583.675.646	2.504.919.458	(511.880.556)	2.576.714.548
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	227.172.434	3.331.719.841	(3.504.866.675)	54.025.600
Thuế thu nhập cá nhân	34.404.281	131.808.746	(117.125.520)	49.087.507
(b)	845.252.361			2.679.827.655

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Chi phí chuyên môn	362.313.649	470.909.091
Chi phí khác	182.343.993	182.643.194
	544.657.642	653.552.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/3/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.386.029.144	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.551.529.311	1.579.502.511
Phải trả khác	4.064.265.711	535.385.767
Cộng	9.001.824.166	5.500.917.422

(*) 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.

20. Các khoản Vay

(a). Vay ngắn hạn

	1/1/2018		Biến động trong năm	31/3/2018
	Giá trị ghi sổ			Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND
Vay ngắn hạn	43.225.806.432	133 605 115 729	34 032 921 044	142.798.001.117
Vay dài hạn đến hạn trả	3.926.111.111	-	3.926.111.111	-
	47.151.917.543	133 605 115 729	37 959 032 155	142 798 001 117

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	6,5%	26.240.392.068	33.874.157.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	10%	116.557.609.049	9.351.649.000
			142.798.001.117	43.225.806.432

(*) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô không có đảm bảo.

(**) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 30.244 triệu VND (1/1/2018: 30.244 triệu VND) (Thuyết minh 11).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

(a) Vay dài hạn

	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn	910.555.556	7.926.111.111
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	(3.926.111.111)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	910.555.556	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	31/3/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	VND	10%	2021	910.555.556	7.926.111.111

Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 30.244 triệu VND (1/1/2018: 30.244 triệu VND) (Thuyết minh 11).

21. 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 cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	50.197.953.184	31.107.549.231	343.489.502.415
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	3.507.369.387	1.481.805.272	4.989.174.659
Số dư tại ngày 31/3/2018	261.000.000.000	1.184.000.000	53.705.322.571	32.589.354.503	348.478.677.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

22. Vốn cổ phần

	31/3/2018		01/01/2018	
	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.

23. 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.

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

Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

24. 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 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	22.174.600.000
▪ Công trình xây dựng	81.432.330.338	-
▪ Cho thuê nhà	54.545.457	907.429.493
▪ Dịch vụ tư vấn bán hàng	1.132.432.000	-
▪ Bán hàng	31.208.693.567	-
▪ Doanh thu khác	921.527.630	855.097.817
	114.749.528.992	23.937.127.310

25. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Bán bất động sản đầu tư	-	14.802.493.614
▪ Công trình xây dựng	69.739.121.920	-
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	-	727.835.006
▪ Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	1.225.150.095	348.111.480
▪ Bán hàng	27.044.948.964	-
▪ Doanh thu khác	1.030.050.037	387.445.819
	99.039.271.016	16.265.885.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	103.198.003	5.861.944
	103.198.003	5.861.944

27. Chi phí tài chính

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.985.745.007	-
Chi phí tài chính khác	41.685.391	-
	2.027.430.398	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

28. Chi phí bán hàng

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Chi phí nhân viên	145.017.500	131.502.040
Chi phí bán hàng khác	-	11.732.652
	145.017.500	143.234.692

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Chi phí nhân viên	2.402.739.455	778.069.590
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	123.000.000	72.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.011.124.268	169.055.755
Chi phí khấu hao	158.947.117	19.510.908
Phân bổ lợi thế thương mại	1.779.807.200	-
Chi phí vé máy bay và công tác phí	30.750.000	
Chi phí khác	577.939.344	125.734.766
	6.084.307.384	1.164.371.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

30. Thuế thu nhập

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

Kỳ 3 tháng kết thúc ngày

	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	2.294.316.913	1.374.938.806

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày
31/3/2018 31/3/2017
VND VND

Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.283.491.572	6.369.519.024
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.456.698.314	1.273.903.805
Chi phí không được khấu trừ thuế	70.759.428	12.000.000
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	356.597.341	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	410.261.830	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	89.035.001
	2.294.316.913	1.374.938.806

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ chín tháng kết thúc ngày 31/3/2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 3.507.369.387 VND (31/3/2017: 4.991.885.450 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/3/2017: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	31/3/2018	31/3/2017
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 3	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/3/2018 VND	31/3/2017 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	3.507.369.387	4.991.885.450
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	134	191

- (*) 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 31/3/2018. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2018. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

32. 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:

3 tháng đầu

năm 2018

VND

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC

An Thịnh Việt Nam

Cung cấp dịch vụ xây lắp

14.526.588.272

Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng

Cung cấp dịch vụ

1.564.961.200

Cung cấp dịch vụ xây lắp

74.284.971.750

Kỳ 3 tháng kết thúc ngày

31/3/2018

31/3/2017

VND

VND

Thành viên Ban Giám đốc

Tiền lương và thưởng

721.705.000

329.481.500

Tạm ứng

-

300.000.000

Hoàn ứng

-

176.050.000

Thành viên hội đồng quản trị

Tiền thù lao

90.000.000

72.000.000

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng

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

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

Cho quý I năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

33. Số liệu so sánh

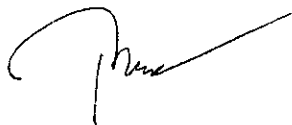
Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2017 của Công ty.

Lập ngày 28 tháng 4 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đang Giám đốc



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Nguyễn Kháng Chiến