



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018



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

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

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

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký Doanh nghiệp số**

3203001727	Ngày 6 tháng 12 năm 2007
3203001727	Ngày 17 tháng 4 năm 2008
3203001727	Ngày 15 tháng 9 năm 2011
3203001727	Ngày 21 tháng 4 năm 2014
3203001727	Ngày 13 tháng 8 năm 2014
3203001727	Ngày 15 tháng 7 năm 2016

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Lê Hoài Nam	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Đại diện theo pháp luật Ông Nguyễn Kháng Chiến Tổng Giám đốc

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

Công ty kiểm toán
Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

- (a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 28 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Giám đốc 

Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 8 năm 2018



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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 8 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 28.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.


Kết luận của kiểm toán viên


Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất trong kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam
Báo cáo soát xét số: 18-02-157-SX-R




Trần Anh Quân
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2018


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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		8.324.063.701	12.760.586.105
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	148.860.104	133.381.690
Tiền	111		148.860.104	133.381.690
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.888.931.343	10.748.964.909
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	3.421.349.262	7.339.168.416
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		114.944.160	563.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	5.604.137.921	2.846.296.493
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(3.251.500.000)	-
Hàng tồn kho	140	11	893.010.401	887.928.076
Hàng tồn kho	141		893.010.401	887.928.076
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.393.261.853	990.311.430
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.873.141	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16(a)	1.344.388.712	990.311.430
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		303.023.321.199	305.515.946.135
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.503.000.000	4.503.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	2.503.000.000	4.503.000.000
Tài sản cố định	220		972.024.775	1.189.661.137
Tài sản cố định hữu hình	221	12	972.024.775	1.189.661.137
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.021.616.866)	(2.803.980.504)
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		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		240.186.000.000	240.186.000.000
Đầu tư vào công ty con	251	14	240.186.000.000	240.186.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		523.774.824	798.763.398
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	523.774.824	798.763.398
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		311.347.384.900	318.276.532.240

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		13.384.445.759	13.616.010.221
Nợ ngắn hạn	310		13.384.445.759	13.616.010.221
Phải trả người bán ngắn hạn	311		515.865.077	233.869.194
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.131.680	27.241.681
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16(b)	-	229.171.050
Phải trả người lao động	314		543.716.810	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		55.492.909	117.038.500
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	5.158.203.865	5.468.755.656
Vay ngắn hạn	320	18	7.100.000.000	7.100.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		297.962.939.141	304.660.522.019
Vốn chủ sở hữu	410	19	297.962.939.141	304.660.522.019
Vốn cổ phần	411	20	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	21	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.778.939.141	42.476.522.019
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		42.476.522.019	30.707.837.050
- (Lỗ)/LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		(6.697.582.878)	11.768.684.969
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		311.347.384.900	318.276.532.240

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Mẫu B 02a – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	4.608.740.175	50.880.508.722
Giá vốn hàng bán	11	23	4.616.949.931	35.454.191.634
(Lỗ)/lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		(8.209.756)	15.426.317.088
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	473.417	484.277.240
Chi phí tài chính	22		-	35.488.560
Chi phí bán hàng	25		-	357.539.677
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	6.689.873.053	3.167.601.854
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(6.697.609.392)	12.349.964.237
Thu nhập khác	31		26.514	41.785
Chi phí khác	32		-	790
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		26.514	40.995
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(6.697.582.878)	12.350.005.232
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	-	2.636.329.486
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(6.697.582.878)	9.713.675.746

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Kháng Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	01		(6.697.582.878)	12.350.005.232
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		217.636.362	403.403.262
Các khoản dự phòng	03		3.251.500.000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(473.417)	(484.277.240)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.228.919.933)	12.269.131.254
Biến động các khoản phải thu	09		3.556.979.058	7.661.285.308
Biến động hàng tồn kho	10		(5.082.325)	32.248.287.057
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(227.585.262)	(1.009.906.718)
Biến động chi phí trả trước	12		274.988.574	563.842.707
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		-	99.350.000.000
			370.380.112	151.082.639.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(351.395.915)	(4.411.864.410)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.984.197	146.670.775.198
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi cho vay	23		-	(53.700.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	24		-	9.100.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(100.500.000.000)
Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	27		473.417	10.781.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		473.417	(145.089.218.060)

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả cổ tức	36		(3.979.200)	(174.761.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.979.200)	(174.761.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		15.478.414	1.406.795.538
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		133.381.690	4.394.734.032
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	8	148.860.104	5.801.529.570

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động của Công ty

Các hoạt động của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là:

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 3 công ty con (1/1/2018: 3 công ty con) được liệt kê trong Thuyết minh số 14.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 46 nhân viên (1/1/2018: 38 nhân viên).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. 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 giữa niên độ này.

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá 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.

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

Đầu tư 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 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.

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

(e) Hàng tồn kho

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

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

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Bất động sản đầu tư

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

Chi phí sửa chữa

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(k) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ 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 kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

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

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

(l) Doanh thu và thu nhập khác

(i) *Doanh thu bán 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) *Doanh thu bán bất động sản đầu tư*

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

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

(iii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

(iv) 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.

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

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

4. Tính thời vụ của các hoạt động kinh doanh

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào có tính thời vụ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

5. Các thay đổi trong ước tính kế toán

Khi lập báo cáo tài chính hàng năm và báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Giám đốc thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này. Không có sự thay đổi trọng yếu nào trong các ước tính kế toán kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm gần nhất.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

6. Các khoản mục bất thường

Công ty không có các khoản mục bất thường có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

7. Các thay đổi trong cơ cấu của đơn vị

Không có sự thay đổi trong cơ cấu của Công ty trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và lưu chuyển tiền thuần của Công ty trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đều giảm so với kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017. Trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ việc bán bất động sản là các căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ của dự án Harmony mà Công ty là chủ đầu tư. Trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ việc cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát cho Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng – công ty liên quan. Giao dịch bán bất động sản có lợi nhuận gộp cao hơn so với giao dịch cung cấp dịch vụ.

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền mặt	99.664.373	20.512.472
Tiền gửi ngân hàng	49.195.731	112.869.218
	148.860.104	133.381.690

9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	1.221.268.928	2.847.815.028
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	483.505.350
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam (*)	681.594.400	1.067.402.600
Các khách hàng khác	1.518.485.934	2.940.445.438
	3.421.349.262	7.339.168.416

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, khoản phải thu này đã quá hạn 90 ngày. Tính đến ngày báo cáo tài chính này, toàn bộ số dư khoản phải thu đã được thu hồi.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

10. Phải thu khác

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

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc (*)	610.100.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (*)	943.004.730	-
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (hoàn trả trong vòng 12 tháng) (**)	4.000.000.000	2.830.000.000
Các khoản khác	51.033.191	16.296.493
	5.604.137.921	2.846.296.493

(*) Các khoản tạm ứng cho Tổng Giám đốc và một số nhân viên của Công ty là để thực hiện việc tìm kiếm khách hàng và mở rộng hoạt động kinh doanh. Tại ngày báo cáo tài chính này, các khoản tạm ứng trên chưa được hoàn ứng.

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

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (hoàn trả sau 12 tháng) (**)	2.503.000.000	4.503.000.000

(**) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 3.251 triệu VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

11. Hàng tồn kho

	30/6/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ và dụng cụ	8.504.140	-	8.504.140	-
Hàng hóa	884.506.261	-	879.423.936	-
	893.010.401	-	887.928.076	-

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sản bóng mini VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	1.556.297.814	1.786.145.451	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	560.317.467	90.880.909	885.611.154	1.267.170.974	2.803.980.504
Khấu hao trong kỳ	-	-	39.021.816	178.614.546	217.636.362
Số dư cuối kỳ	560.317.467	90.880.909	924.632.970	1.445.785.520	3.021.616.866
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	-	-	670.686.660	518.974.477	1.189.661.137
Số dư cuối kỳ	-	-	631.664.844	340.359.931	972.024.775

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 có các tài sản cố nguyên giá 1.427 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 1.427 triệu VND).

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

**Quyền
sử dụng đất
VND**

Số dư đầu kỳ và cuối kỳ

58.838.521.600

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 quyền sử dụng đất này được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của công ty con của Công ty (1/1/2018: Không)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

14. Đầu tư vào công ty con

	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	%	30/6/2018 và 1/1/2018		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
				% sở hữu	% quyền biểu quyết			
Đầu tư góp vốn vào:								
▪ Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới	Hà Nội, Việt Nam	8.910.000	99%	99%		127.710.000.000	-	(*)
▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình, Việt Nam	-	85%	85%		25.500.000.000	-	(*)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Hà Nội, Việt Nam	5.760.000	96%	96%		86.976.000.000	-	(*)
						240.186.000.000	-	(*)

(*)

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí sửa chữa VND
Số dư đầu kỳ	798.763.398
Tăng trong kỳ	86.200.000
Phân bổ trong kỳ	(361.188.574)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	523.774.824

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

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

	1/1/2018 VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Số được hoàn lại trong kỳ VND	30/6/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	351.395.915	-	1.341.707.345
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.681.367	-	2.681.367
	<hr/>			
	990.311.430	354.077.282	-	1.344.388.712

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/khấu trừ trong kỳ VND	30/6/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	224.684.384	460.873.978	(685.558.362)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.486.666	158.623.233	(163.109.899)	-
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	<hr/>			
	229.171.050	622.497.211	(851.668.261)	-

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Quỹ bảo trì căn hộ (*)	3.273.529.344	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.575.523.311	1.579.502.511
Phải trả khác	309.151.210	503.224.001
	<hr/>	<hr/>
	5.158.203.865	5.468.755.656

(*) Quỹ bảo trì được trích tương đương với 2% giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Quỹ bảo trì này sẽ được Công ty bàn giao lại cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị được thành lập. Ngày 1 tháng 2 năm 2018, Ban Quản trị tòa nhà đã được thành lập với nhiệm kỳ hoạt động là 36 tháng theo Quyết định số 563/QĐ-UBND. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện đàm phán với Ban Quản trị tòa nhà để vay lại số tiền là 3.000 triệu VND. Tuy nhiên đến ngày báo cáo tài chính giữa niên độ này, hai bên vẫn chưa ký kết hợp đồng vay.

18. Vay ngắn hạn

Khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và ngày 1 tháng 1 năm 2018 là khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con của Công ty. Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 11 tháng, không chịu lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

19. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.707.837.050	292.891.837.050
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	9.713.675.746	9.713.675.746
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	40.421.512.796	302.605.512.796
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	261.000.000.000	1.184.000.000	42.476.522.019	304.660.522.019
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(6.697.582.878)	(6.697.582.878)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	261.000.000.000	1.184.000.000	35.778.939.141	297.962.939.141

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

20. Vốn cổ phần

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

	30/6/2018		1/1/2018	
	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
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

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

21. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

22. 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 sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Bán hàng	-	4.136.650.000
Bán bất động sản đầu tư	-	44.239.617.343
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	3.294.049.000	744.191.330
Cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ	109.090.914	874.843.636
Cung cấp dịch vụ khác	1.205.600.261	885.206.413
	4.608.740.175	50.880.508.722

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

23. Giá vốn hàng bán

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Thành phẩm đã bán	-	3.024.973.186
Bất động sản đầu tư đã bán	-	30.854.909.001
Dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	3.293.125.867	839.948.520
Dịch vụ cho thuê căn hộ	86.200.000	430.146.290
Dịch vụ khác	1.237.624.064	304.214.637
	4.616.949.931	35.454.191.634

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	473.417	10.781.940
Lãi cho vay	-	473.495.300
	473.417	484.277.240

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.314.263.445	1.190.247.460
Thù lao Hội đồng Quản trị	246.000.000	246.000.000
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.251.500.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.459.390.383	1.128.224.417
Chi phí khấu hao	39.021.816	39.021.816
Chi phí khác	379.697.409	564.108.161
	6.689.873.053	3.167.601.854

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí kinh doanh	-	29.332.054.568
Chi phí nhân viên	4.196.441.775	2.757.306.260
Chi phí khấu hao	217.636.362	403.403.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.266.629.763	2.845.570.613
Chi phí khác	3.631.197.409	674.144.118

27. Thuế thu nhập

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Kỳ hiện hành	-	2.527.201.047
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	109.128.439
	-	2.636.329.486

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.697.582.878)	12.350.005.232
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(1.339.516.576)	2.470.001.046
Chi phí không được khấu trừ thuế	650.300.000	57.200.001
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	109.128.439
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại không được ghi nhận	689.216.576	-
	-	2.636.329.486

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Luật thuế thu nhập, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

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

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

	Giá trị giao dịch cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Công ty con		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến		
Góp vốn	-	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới		
Mua cổ phần	-	75.000.000.000
Chuyển đổi khoản vay thành vốn cổ phần	-	2.220.000.000
Cho vay	-	2.700.000.000
Thu hồi tiền vay	-	9.000.000.000
Công ty liên quan khác		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ	3.294.049.000	744.191.330
Thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền lương, thưởng và thù lao	852.000.000	776.381.400
Tạm ứng	610.100.000	-

29. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Chuyển đổi khoản vay thành vốn cổ phần	-	2.220.000.000
Lãi vay phải thu nhập gốc vay	-	473.495.300

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

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

30. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh liên quan tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh liên quan được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

