



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017



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

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.

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.

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
	<i>(từ ngày 15 tháng 4 năm 2017)</i>
Ông Nguyễn Việt Anh	Thành viên
	<i>(đến ngày 15 tháng 4 năm 2017)</i>

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

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 48 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất tậ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 48.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-256-HN



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2018-007-1

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		744.967.511.970	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		-	99.350.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	99.350.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		571.712.378.350	46.751.402.999
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	73.826.310.930	31.684.108.083
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	429.309.465.927	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	34.576.601.493	13.956.646.916
Hàng tồn kho	140	11	105.313.193.604	6.466.589.296
Hàng tồn kho	141		105.313.193.604	6.466.589.296
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.550.827.898	606.798.720
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		277.673.714	18.112.700
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.282.842.754	588.686.020
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	990.311.430	-

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		211.926.874.581	145.309.438.185
Tài sản cố định	220		60.554.890.530	10.011.601.210
Tài sản cố định hữu hình	221	12	25.195.061.690	10.011.601.210
Nguyên giá	222		41.580.929.241	15.792.541.813
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.385.867.551)	(5.780.940.603)
Tài sản cố định vô hình	227		35.359.828.840	-
Nguyên giá	228		35.829.262.163	126.531.830
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.433.323)	(126.531.830)
Bất động sản đầu tư	230	14	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	240		18.556.709.091	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		18.556.709.091	-
Tài sản dài hạn khác	260		73.976.753.360	45.755.859.773
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	4.524.157.720	5.118.808.307
Tài sản dài hạn khác	268		4.653.000.000	150.000.000
Lợi thế thương mại	269	16	64.799.595.640	40.487.051.466
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		956.894.386.551	303.127.014.582
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		613.404.884.136	9.857.022.772
Nợ ngắn hạn	310		609.404.884.136	9.857.022.772
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	25.975.797.670	138.575.792
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	528.837.512.715	13.884.880
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19(b)	845.252.361	3.713.250.972
Phải trả người lao động	314		429.898.722	56.506.922
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	653.552.285	187.285.140
Doanh thu chưa thực hiện	318		-	368.272.727
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	5.500.917.422	4.872.847.921
Vay ngắn hạn	320	22	47.151.917.543	496.363.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		4.000.000.000	-
Vay dài hạn	338	22	4.000.000.000	-

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		343.489.502.415	293.269.991.810
Vốn chủ sở hữu	410	23	343.489.502.415	293.269.991.810
Vốn cổ phần	411	24	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		50.197.953.184	30.982.117.187
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		30.982.117.187	14.790.834.169
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		19.215.835.997	16.191.283.018
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		31.107.549.231	103.874.623
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		956.894.386.551	303.127.014.582

Ngày 31 tháng 3 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 hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2104/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	344.186.650.861	66.718.196.841
Giá vốn hàng bán	11	27	301.157.731.820	34.648.210.038
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		43.028.919.041	32.069.986.803
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	2.323.775.079	132.066.941
Chi phí tài chính	22	29	1.646.833.935	3.598.999.547
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.536.425.159</i>	<i>1.155.950.696</i>
Chi phí bán hàng	25	30	1.380.271.067	1.637.616.943
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	17.189.809.879	6.110.549.417
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		25.135.779.239	20.854.887.837
Thu nhập khác	31	32	1.523.157.655	446.982.542
Chi phí khác	32		244.951.767	7.859.698
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.278.205.888	439.122.844
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26.413.985.127	21.294.010.681
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	6.458.792.599	5.078.368.708
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		19.955.192.528	16.215.641.973
Phân bổ cho:				
Cổ đông của công ty mẹ	61		19.215.835.997	16.191.283.018
Cổ đông không kiểm soát	62		739.356.531	24.358.955
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	736	663

Ngày 31 tháng 3 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 hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		26.413.985.127	21.294.010.681
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		9.199.958.732	3.825.693.326
Các khoản dự phòng	03		-	(1.461.396.026)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.470.320.293)	(116.697.941)
Chi phí lãi vay	06		1.536.425.159	1.155.950.696
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		33.680.048.725	24.697.560.736
Biến động các khoản phải thu	09		(211.097.132.989)	7.157.830.844
Biến động hàng tồn kho	10		69.101.173.915	25.519.974.249
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		221.324.487.776	(2.194.041.988)
Biến động chi phí trả trước	12		1.180.905.206	(1.908.834.661)
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		99.350.000.000	-
			213.539.482.633	53.272.489.180
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.536.425.159)	(1.199.115.567)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.538.711.478)	(3.478.042.472)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		204.464.345.996	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		(11.432.358.272)	(2.700.436.364)
Tiền chi cho vay	23		(86.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay	24		53.970.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(77.350.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	50.400.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi	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		(189.116.684.403)	(79.179.527.714)

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông thiểu số	31		5.280.000.000	51.511.230.000
Tiền thu từ đi vay	33		105.374.157.432	2.806.853.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(73.070.251.889)	(43.708.720.000)
Tiền trả cổ tức	36		(183.240.400)	(12.488.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.400.665.143	10.596.874.200
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		52.748.326.736	(19.987.322.373)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		4.642.785.382	24.630.107.755
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	57.391.112.118	4.642.785.382

Ngày 31 tháng 3 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 hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Công ty và các công ty con (“được gọi chung là “Tập đoàn”).

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- 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 các công ty trong Tập đoàn không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.

T. T. T.
AN
S. N. S.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

Trong 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.

Trong năm 2017, Công ty góp vốn bổ sung đầu tư vào Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới với số tiền là 77.220 triệu VND, tương đương với 7.722.000 cổ phần sau khi Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới tăng vốn.

Trong năm 2017, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến với tổng giá trị đầu tư là 25.500 triệu VND, tương đương 85% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.

Trong năm 2017, Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình với số tiền là 70.244 triệu VND, tương ứng 76% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình.

Trong năm 2017, Công ty thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P với số tiền là 86.976 triệu VND, tương đương 96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P.



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

(e) Cấu trúc Tập đoàn

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

	Hoạt động chính	31/12/2017		1/1/2017	
		% sở hữu	Quyền biểu quyết	% sở hữu	Quyền biểu quyết
Công ty con cấp 1					
1 Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới	Cung cấp dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới); và hoạt động vui chơi giải trí khác.	99%	99%	99%	99%
2 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	85,5%	85,5%	-	-
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Kinh doanh bất động sản; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	96%	96%	-	-
Công ty con cấp 2					
Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới					
1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	76%	-	31/12/2017	Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn 1/1/2017
	Hòa Bình	75,24%	-	31/12/2017	1/1/2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 108 nhân viên (1/1/2017: 40 nhân viên).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

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

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

(iv) Hợp nhất kinh doanh

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(e) 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.

(f) 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.

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa	5 - 20 năm
▪ máy móc thiết bị	3 - 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	3 - 6 năm
▪ sân bóng mini	5 năm
▪ đồ đạc và thiết bị văn phòng	4 - 5 năm

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. 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 hợp nhất 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 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.

(i) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(j) Lợi thế thương mại

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

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

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Thuế

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

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

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.

H.T. /

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(n) 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 là 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 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.

(o) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(p) Chi phí đi vay

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

(q) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(r) Báo cáo bộ phận

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

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ vui chơi giải trí; và
- Xây dựng.

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản VND	Dịch vụ vui chơi giải trí VND	Xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Tài sản của bộ phận	78.090.532.240	153.770.807.380	708.372.215.903	16.660.831.028	956.894.386.551
Khoản đầu tư vào các công ty con	240.186.000.000	-	-	(240.186.000.000)	-
Tổng tài sản	318.276.532.240	153.770.807.380	708.372.215.903	(223.525.168.972)	956.894.386.551
Nợ phải trả của bộ phận	13.616.010.221	41.299.762.277	607.622.661.987	(49.133.550.349)	613.404.884.136
Năm 2017					
Chi tiêu vốn	-	-	9.753.977.272	-	9.753.977.272
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	(621.357.273)	(1.115.966.519)	(1.028.597.929)	(53.497.191)	(2.819.418.912)
Phân bổ chi phí trả trước dài hạn	(887.565.147)	(1.804.037.760)	(881.196.042)	-	(3.572.798.949)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Năm 2016					
Tổng doanh thu của bộ phận	62.466.166.135	4.252.030.706	-	-	66.718.196.841
Kết quả kinh doanh của bộ phận	20.694.105.438	2.298.038.851	-	(2.137.256.452)	20.854.887.837
Thu nhập khác	56.982.542	390.000.000	-	-	446.982.542
Chi phí khác	(242.241)	(7.617.457)	-	-	(7.859.698)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(4.833.842.858)	(244.525.850)	-	-	(5.078.368.708)
Lợi nhuận thuần sau thuế	15.917.002.881	2.435.895.544	-	(2.137.256.452)	16.215.641.973

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí VND	Xây dựng VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Tài sản của bộ phận	301.798.537.913	20.109.274.700	-	(18.780.798.031)	303.127.014.582
Tổng tài sản	301.798.537.913	20.109.274.700	-	(18.780.798.031)	303.127.014.582
Nợ phải trả của bộ phận	8.906.700.862	9.950.321.910	-	(9.000.000.000)	9.857.022.772
Năm 2016					
Chi tiêu vốn	780.436.364	1.920.000.000	-	-	2.700.436.364
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	(1.263.586.145)	(443.814.509)	-	-	(1.707.400.654)
Phân bổ chi phí trả trước dài hạn	(3.124.257.107)	(318.352.553)	-	-	(3.442.609.660)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

5. Hợp nhất kinh doanh

(a) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

Trong năm Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới thực hiện 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 tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty con cấp 2 của 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	-	34.290.149.333	34.290.149.333
Tài sản dài hạn khác	18.565.909.091	-	18.565.909.091
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	34.290.149.333	94.270.454.229
Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát			71.645.545.214
Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con			1.421.545.214
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

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2017, hoạt động kinh doanh được mua đã đóng góp 40.525 triệu VND doanh thu và 3.063 triệu VND lợi nhuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P

Trong năm 2017 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 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
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Các khoản phải thu – ngắn hạn	227.017.266.430	-	227.017.266.430
Hàng tồn kho	137.430.407.170	-	137.430.407.170
Tài sản ngắn hạn khác	10.183.821.757	-	10.183.821.757
Tài sản cố định	7.183.836.129	878.981.442	8.062.817.571
Tài sản dài hạn khác	13.395.815.633	-	13.395.815.633
Nợ phải trả ngắn hạn	(327.967.942.894)	-	(327.967.942.894)
Nợ phải trả dài hạn	(19.351.649.000)	-	(19.351.649.000)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	58.106.245.119	878.981.442	58.985.226.561
Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát			56.625.817.499
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại			30.350.182.501
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

Lợi thế thương mại được ghi nhận trong nghiệp vụ mua lại hoạt động kinh doanh phát sinh chủ yếu từ uy tín của doanh nghiệp, danh sách khách hàng và đội ngũ nhân viên lành nghề.

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2017, hoạt động kinh doanh được mua đã đóng góp 145.731 triệu VND doanh thu và 12.497 triệu VND lợi nhuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	4.740.332.741	1.292.067.031
Tiền gửi ngân hàng	52.650.779.377	350.718.351
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
	57.391.112.118	4.642.785.382

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Golf An Việt Hòa Bình	8.568.937.000	-
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	5.529.895.810	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 Quốc tế Nam Hội An	2.159.423.000	-
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	1.404.623.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	692.527.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	483.505.350	2.099.137.104
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh	-	143.038.000
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	41.612.872.983	-
Các khách hàng khác	8.392.795.759	4.362.861.035
	73.826.310.930	31.684.108.083

Khoản phải thu thương mại từ bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là khoảng 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	171.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	47.300.000.000	-
Các bên khác		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	77.750.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	132.759.465.927	1.010.648.000
	429.309.465.927	1.010.648.000

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là khoảng 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	34.000.000.000	-
Cho bên khác vay	-	100.000.000
	34.000.000.000	100.000.000

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.

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên khác	3.230.000.000	11.863.545.581
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	18.476.105.000	-
Ký quỹ thực hiện hợp đồng	12.854.200.000	-
Các khoản khác	16.296.493	2.093.101.335
	34.576.601.493	13.956.646.916

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

11. Hàng tồn kho

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	2.682.600.247	-	4.004.678	-
Công cụ và dụng cụ	18.949.595	-	21.374.140	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	101.286.407.225	-	2.831.104	-
Thành phẩm	-	-	5.553.637.639	-
Hàng hóa bất động sản	879.423.936	-	884.741.735	-
Hàng hóa	445.812.601	-	-	-
	105.313.193.604	-	6.466.589.296	-

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí xây dựng dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	77.875.090.583	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	23.411.316.642	2.831.104
	101.286.407.225	2.831.104

204
 NG
 NHIÊN
 PN
 LIÊN

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	-	-	126.531.830	126.531.830
Tăng trong năm	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000
Tăng do mua công ty con	-	34.290.149.333	-	34.290.149.333
Số dư cuối năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	126.531.830	126.531.830
Khấu hao trong năm	-	342.901.493	-	342.901.493
Số dư cuối năm	-	342.901.493	126.531.830	469.433.323
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.412.581.000	33.947.247.840	-	35.359.828.840

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 126 triệu VND)

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2017 VND	1/1/2017 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
	<hr/> 58.838.521.600	<hr/> 89.541.977.202

(a) Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

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

**Quyền
sử dụng đất
VND**

Số dư đầu năm và cuối năm 58.838.521.600

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

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

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	5.118.808.307	-	5.118.808.307
Tăng trong năm	2.388.038.464	25.000.000	2.413.038.464
Tăng do mua công ty con	845.815.633	-	845.815.633
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(623.607.228)	-	(623.607.228)
Phân bổ trong năm	(3.224.689.141)	(5.208.315)	(3.229.897.456)
Số dư cuối năm	4.504.366.035	19.791.685	4.524.157.720

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	42.617.948.912
Tăng trong năm	30.350.182.501
	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	2.130.897.446
Phân bổ trong năm	6.037.638.327
	8.168.535.773
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	40.487.051.466
Số dư cuối năm	64.799.595.640

17. Phải trả người bán ngắn hạn

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty TNHH Vĩnh Châu	5.726.142.290	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nền móng Jinkon	4.279.385.317	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	3.666.957.031	-
Công ty TNHH KONE Việt Nam	3.096.998.182	-
Các nhà cung cấp khác	9.206.314.850	138.575.792
	25.975.797.670	138.575.792
	25.975.797.670	138.575.792

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Các công ty liên quan		
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	361.506.721.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	50.299.394.055	-
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	49.811.702.776	-
Các khách hàng khác	7.219.694.084	13.884.880
	<hr/>	
	528.837.512.715	13.884.880
	<hr/>	

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

	1/1/2017 VND	Số tạm nộp trong năm VND	Số đã được hoàn lại trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	990.311.430	-	990.311.430

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Tăng do sát nhập công ty con VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.084.173.844	19.673.875.446	-	(22.530.876.856)	227.172.434
Thuế xuất nhập khẩu	-	728.525.075	-	(728.525.075)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	603.059.095	6.458.792.599	70.224.000	(6.548.400.048)	583.675.646
Thuế thu nhập cá nhân	26.018.033	337.105.590	-	(328.719.342)	34.404.281
Thuế khác	-	39.391.503	-	(39.391.503)	-
	3.713.250.972	27.237.690.213	70.224.000	(30.175.912.824)	845.252.361

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí chuyên môn	470.909.091	-
Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony	-	11.723.000
Chi phí khác	182.643.194	175.562.140
	<hr/> 653.552.285	<hr/> 187.285.140

21. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải trả phí bảo trì (*)	3.386.029.144	2.564.323.625
Cổ tức phải trả	1.579.502.511	1.762.742.911
Chi phí khác	535.385.767	545.781.385
	<hr/> 5.500.917.422	<hr/> 4.872.847.921

(*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này sẽ phải trả lại cho Ban Quản lý tòa nhà sau khi Ban Quản lý này được thành lập.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

22. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	1/1/2017	Biến động trong năm	31/12/2017
	Giá trị ghi số VND	Tăng do mua công ty con VND	Giảm VND
Vay ngắn hạn	496.363.000	9.351.649.000	43.225.806.432
Vay dài hạn đến hạn trả	-	5.000.000.000	3.926.111.111
	496.363.000	14.351.649.000	47.151.917.543

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
Khoản vay cá nhân	VND	0%	-	36.363.000
Khoản vay ngắn hạn cá nhân có liên quan của công ty con	VND	0%	-	460.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)	VND	7%	33.874.157.432	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**)	VND	8,5%	9.351.649.000	-
			43.225.806.432	496.363.000

(*) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô, bên thứ ba và cá nhân có liên quan 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 số là 30.244 triệu VND (1/1/2017: Không) (Thuyết minh 12).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

(b) Vay dài hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Vay dài hạn	7.926.111.111	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(3.926.111.111)	-
	4.000.000.000	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	4.000.000.000	-

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017	1/1/2017
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	VND	10%	2021	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 (1/1/2017: Không) (Thuyết minh 12).

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

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

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	209.488.770.000	1.184.000.000	14.790.834.169	-	225.463.604.169
Góp vốn	51.511.230.000	-	-	-	51.511.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	16.191.283.018	24.358.955	16.215.641.973
Tăng do mua công ty con	-	-	-	79.515.668	79.515.668
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	30.982.117.187	103.874.623	293.269.991.810
Góp vốn	-	-	-	5.280.000.000	5.280.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	19.215.835.997	739.356.531	19.955.192.528
Tăng do mua công ty con	-	-	-	24.984.318.077	24.984.318.077
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	261.000.000.000	1.184.000.000	50.197.953.184	31.107.549.231	343.489.502.415

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

24. Vốn cổ phần

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	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
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	20.948.877	209.488.770.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	20.948.877	209.488.770.000

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

25. 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

26. 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:

	2017	2016
	VND	VND
Bán hàng	100.536.936.750	7.435.965.049
Bán bất động sản đầu tư	45.577.467.949	35.521.758.217
Công trình xây dựng	184.698.922.279	-
Cho thuê bất động sản đầu tư	2.109.482.468	5.352.163.620
Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	4.234.190.399	-
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	6.025.807.376	13.317.690.268
Doanh thu khác	1.003.843.640	5.090.619.687
	344.186.650.861	66.718.196.841

27. Giá vốn hàng bán

	2017	2016
	VND	VND
Thành phẩm đã bán	6.371.385.639	3.050.761.615
Hàng hóa đã bán	89.961.620.971	4.138.150.626
Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán	31.227.290.217	22.297.808.275
Giá vốn công trình xây dựng	165.157.208.449	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	4.034.093.897	4.742.015.819
Dịch vụ đã cung ứng	4.406.132.647	1.880.869.729
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.461.396.026)
	301.157.731.820	34.648.210.038

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017	2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	49.030.401	116.697.941
Lãi cho vay	2.274.744.678	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	15.369.000
	2.323.775.079	132.066.941
	2.323.775.079	132.066.941

29. Chi phí tài chính

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.536.425.159	1.155.950.696
Chi phí tài chính khác	110.408.776	2.443.048.851
	1.646.833.935	3.598.999.547
	1.646.833.935	3.598.999.547

30. Chi phí bán hàng

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	783.180.783	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
	1.380.271.067	1.637.616.943
	1.380.271.067	1.637.616.943

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

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

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.726.849.447	2.218.380.281
Thù lao Hội đồng Quản trị	492.000.000	212.170.000
Khấu hao	1.130.546.500	71.391.273
Phân bổ lợi thế thương mại	6.037.638.327	2.130.897.446
Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài	3.138.549.340	784.934.700
Chi phí khác	1.664.226.265	692.775.717
	<hr/>	<hr/>
	17.189.809.879	6.110.549.417
	<hr/>	<hr/>

32. Thu nhập khác

	2017	2016
	VND	VND
Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con	1.421.545.214	-
Phạt hợp đồng	-	200.000.000
Thu nhập khác	101.612.441	246.982.542
	<hr/>	<hr/>
	1.523.157.655	446.982.542
	<hr/>	<hr/>

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

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu và giá trị bất động sản đầu tư đã bán bao gồm trong chi phí kinh doanh	239.416.495.309	29.932.101.183
Chi phí nhân viên	86.601.887.899	3.625.816.801
Chi phí khấu hao	9.199.958.732	3.825.693.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.082.920.945	1.347.058.559
Chi phí khác	39.151.170.564	1.534.809.083
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

34. Thuế thu nhập

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

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	6.311.353.574	5.078.368.708
Dự phòng thiếu trong những năm trước	147.439.025	-
	6.458.792.599	5.078.368.708
	6.458.792.599	5.078.368.708

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017	2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.413.985.127	21.294.010.681
	26.413.985.127	21.294.010.681
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.282.797.025	4.258.802.137
Chi phí không được khấu trừ thuế	81.384.719	761.630.177
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	947.171.830	375.325.091
Lỗi tính thuế được sử dụng	-	(317.388.697)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	147.439.025	-
	6.458.792.599	5.078.368.708
	6.458.792.599	5.078.368.708

(c) Thuế suất áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

35. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 19.215.835.997 VND (2016: 16.191.283.018 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (2016: 24.414.526 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	2017	2016
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	26.100.000	20.948.877
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	3.465.649
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	26.100.000	24.414.526

(ii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2017	2016
Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông (*) - VND	19.215.835.997	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 - VND	736	663

(*) 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

36. 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 hợp nhất trong năm, Tập đoàn có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Bên liên quan khác		
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam		
Bán hàng	-	10.507.661.091
Cung cấp dịch vụ	970.366.000	4.275.827.330
Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng		
Cung cấp dịch vụ	485.089.367	-
Tạm ứng cho nhà thầu	34.466.400.000	-
Thu tiền tạm ứng hợp đồng	60.000.000.000	-
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ	6.229.998.330	7.133.556.480
Cung cấp dịch vụ xây lắp	55.420.003.636	-
Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ	129.200.000.000	-
Thu tiền tạm ứng hợp đồng	21.300.000.000	-
Công ty CP BĐS An Thịnh Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	671.368.500	1.908.306.458
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	55.717.182.545	-
Công ty CP An Việt Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	2.552.460.000	-
Công ty CP Quốc tế Nam Hội An		
Cung cấp dịch vụ	1.963.111.818	-
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	1.357.074.800	866.003.444
Tạm ứng	-	13.803.000.000
Hoàn ứng	-	5.038.805.000
Góp vốn	-	460.000.000
Cho vay ngắn hạn	-	60.000.000
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Tiền lương và thưởng	916.400.000	309.500.000

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

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

37. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

