

Số: 19./2019/CV-LEC-TCKT

"v/v: CBTT BCTC Riêng năm
2018 đã được kiểm toán"

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

Kính gửi:- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Mã chứng khoán: **LEC**
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hoàng Trọng Thành
- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm người được ủy quyền công bố thông tin.
- Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố thông tin Báo cáo tài chính Riêng năm 2018 đã được kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/04/2019 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin-2.html>.

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

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Tài liệu gửi kèm:

- BCTC Riêng năm 2018 đã được kiểm toán

Nơi nhận:

- Như trên, Lưu VT - TCKT

Phó Tổng Giám Đốc

Hoàng Trọng Thành



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

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

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

Giấy Chứng nhận đầu tư số 32121000034

Ngày 1 tháng 10 năm 2009

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

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Doanh nghiệp số

3203001727
3203001727
3203001727
3203001727
3203001727
3203001727

Ngày 6 tháng 12 năm 2007
Ngày 17 tháng 4 năm 2008
Ngày 15 tháng 9 năm 2011
Ngày 21 tháng 4 năm 2014
Ngày 13 tháng 8 năm 2014
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 đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 30 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước 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 riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Khang Chiến
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2019



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 28 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 30.

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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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



Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Số dư tiền mặt

Như được trình bày tại thuyết minh 4 của báo cáo tài chính này, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung duy trì số dư tiền mặt là 825 triệu VND. Chúng tôi không được mời tham dự kiểm kê quỹ tiền mặt của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nào về tính hiện hữu và tính chính xác của số dư tiền mặt này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại phần “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính riêng đã 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 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-00157-19-1



Trần Anh Quân

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2019

Đàm Xuân Lâm

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		11.229.059.605	12.760.586.105
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	880.048.948	133.381.690
Tiền	111		880.048.948	133.381.690
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.114.060.191	10.748.964.909
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	5.642.434.174	7.339.168.416
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		58.000.000	563.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	6	6.949.726.017	2.846.296.493
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(4.536.100.000)	-
Hàng tồn kho	140	7	893.243.121	887.928.076
Hàng tồn kho	141		893.243.121	887.928.076
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.341.707.345	990.311.430
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12(a)	1.341.707.345	990.311.430
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		300.048.189.446	305.515.946.135
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	4.503.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	6	-	4.503.000.000
Tài sản cố định	220	8	754.388.413	1.189.661.137
Tài sản cố định hữu hình	221		754.388.413	1.189.661.137
Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.239.253.228)	(2.803.980.504)
Bất động sản đầu tư	230	9	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	10	240.186.000.000	240.186.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		269.279.433	798.763.398
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	269.279.433	798.763.398
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		311.277.249.051	318.276.532.240

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

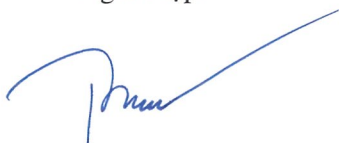
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)	300		7.359.052.049	13.616.010.221
Nợ ngắn hạn	310		7.359.052.049	13.616.010.221
Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.005.462.543	233.869.194
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		44.231.680	27.241.681
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	12(b)	187.836.672	229.171.050
Phải trả người lao động	314		521.808.990	429.898.722
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		369.407.000	117.038.500
Phải trả ngắn hạn khác	319	13	2.220.269.746	5.468.755.656
Vay ngắn hạn	320	14	3.000.000.000	7.100.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		303.918.197.002	304.660.522.019
Vốn chủ sở hữu	410	15	303.918.197.002	304.660.522.019
Vốn cổ phần	411	16	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	17	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		41.734.197.002	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 năm nay	421b		(742.325.017)	11.768.684.969
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		311.277.249.051	318.276.532.240

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến
Tổng Giám đốc

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

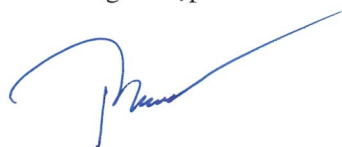
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2104/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	12.834.049.323	62.799.183.251
Giá vốn hàng bán	11	19	10.871.828.450	41.684.192.732
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		1.962.220.873	21.114.990.519
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.488.797.781	1.229.121.600
Chi phí tài chính	22	21	183.732.000	539.119.360
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		183.732.000	436.980.800
Chi phí bán hàng	25		-	940.010.169
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	10.009.714.179	5.924.801.254
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(742.427.525)	14.940.181.336
Thu nhập khác	31		102.508	86.215
Chi phí khác	32		-	790
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		102.508	85.425
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(742.325.017)	14.940.266.761
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	-	3.171.581.792
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(742.325.017)	11.768.684.969

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

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 này

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

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	01		(742.325.017)	14.940.266.761
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		435.272.724	621.357.273
Các khoản dự phòng	03		4.536.100.000	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(7.488.797.781)	(1.229.121.600)
Chi phí lãi vay	06		183.732.000	436.980.800
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(3.076.018.074)	14.769.483.234
Biến động các khoản phải thu	09		2.601.804.718	24.375.603.488
Biến động hàng tồn kho	10		(5.315.045)	36.089.196.491
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		664.170.628	(1.815.227.203)
Biến động chi phí trả trước	12		529.483.965	510.807.508
Biến động chứng khoán kinh doanh	13		-	99.350.000.000
			714.126.192	173.279.863.518
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(436.980.800)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(351.395.915)	(4.520.345.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		362.730.277	168.322.537.398
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi cho vay	23		-	(56.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	24		-	62.980.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(187.476.000.000)
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		388.797.781	1.229.121.600
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		388.797.781	(179.466.878.400)

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

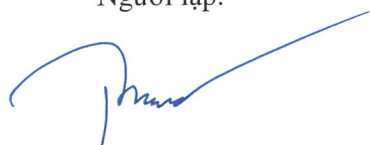
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	32.100.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(25.000.000.000)
Tiền trả cổ tức	36		(4.860.800)	(217.011.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.860.800)	6.882.988.660
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		746.667.258	(4.261.352.342)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		133.381.690	4.394.734.032
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	880.048.948	133.381.690

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

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 này

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

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

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 3 công ty con (1/1/2018: 3 công ty con) được liệt kê trong Thuyết minh số 10.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 41 nhân viên (1/1/2018: 38 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

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.

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

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

(e) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với 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.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa	6 năm
▪ thiết bị văn phòng	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.

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

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

(h) Chi phí trả trước dài hạn

(i) 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.

(ii) Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(j) Dự phòng

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

(k) 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.

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

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

(l) Thuế

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

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

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

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

(m) 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.

(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. 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.

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

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

(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.

(n) 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.

(o) Chi phí đi vay

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

(p) 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. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt (*)	825.784.414	20.512.472
Tiền gửi ngân hàng	54.264.534	112.869.218
	880.048.948	133.381.690

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã thực hiện kiểm kê quỹ tiền mặt và lập biên bản kiểm kê tiền mặt.

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

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

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.828.986.000	2.847.815.028
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	1.978.229.000	483.505.350
Các bên thứ ba		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	81.594.400	1.067.402.600
Các khách hàng khác	753.624.774	2.940.445.438
	5.642.434.174	7.339.168.416

Khoản phải thu thương mại đối với bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

6. Phải thu khác

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tạm ứng cho Tổng Giám đốc (i)	318.700.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (i)	159.440.000	-
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (thời hạn 12 tháng) (ii)	6.463.000.000	2.830.000.000
Các khoản khác	8.586.017	16.296.493
	6.949.726.017	2.846.296.493

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

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Lĩnh – cựu thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng mặc dù ông Lĩnh đã hoàn trả một phần số tiền tạm ứng nhưng việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên đã thống nhất trong năm 2017. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và quyết định trích lập khoản dự phòng là 4.536 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ và dụng cụ	8.504.140	-	8.504.140	-
Hàng hóa	884.738.981	-	879.423.936	-
	893.243.121	-	887.928.076	-

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

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

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận chuyển VND	Sân bóng mini VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm và cuối năm	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 năm	560.317.467	90.880.909	885.611.154	1.267.170.974	2.803.980.504
Khấu hao trong năm	-	-	78.043.632	357.229.092	435.272.724
Số dư cuối năm	560.317.467	90.880.909	963.654.786	1.624.400.066	3.239.253.228
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	-	670.686.660	518.974.477	1.189.661.137
Số dư cuối năm	-	-	592.643.028	161.745.385	754.388.413

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 1.427 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2018: 1.427 triệu VND).

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

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư năm 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 năm 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 năm 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 31 tháng 12 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

10. Đầu tư vào công ty con

31/12/2018 và 1/1/2018

	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
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 riêng này 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 năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí sửa chữa VND	Công cụ và dụng cụ VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	798.763.398	-	798.763.398
Tăng trong năm	-	60.390.909	60.390.909
Phân bổ trong năm	(574.777.146)	(15.097.728)	(589.874.874)
Số dư cuối năm	223.986.252	45.293.181	269.279.433

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

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

	1/1/2018 VND	Số tạm nộp trong năm VND	Số được hoàn lại trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	990.311.430	351.395.915	-	1.341.707.345

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

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	224.684.384	1.283.405.496	(1.336.707.443)	171.382.437
Thuế thu nhập cá nhân	4.486.666	243.045.052	(231.077.483)	16.454.235
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	229.171.050	1.529.450.548	(1.570.784.926)	187.836.672

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

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

13. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Quỹ bảo trì căn hộ (*)	354.274.444	3.386.029.144
Cổ tức phải trả	1.574.641.711	1.579.502.511
Phải trả khác	291.353.591	503.224.001
	2.220.269.746	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 năm, Công ty đã thực hiện đàm phán với Ban Quản trị tòa nhà để vay lại số tiền là 3.000 triệu VND. Trong năm, Công ty đã thực hiện đàm phán với Ban Quản trị tòa nhà để vay lại số tiền là 3.000 triệu VND (Thuyết minh 14).

14. Vay ngắn hạn

	1/1/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm		31/12/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	7.100.000.000	3.000.000.000	(7.100.000.000)	3.000.000.000

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ban Quản trị tòa nhà Harmony (*)	VND	6%	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P – công ty con	VND	0%	-	7.100.000.000
			3.000.000.000	7.100.000.000

- (*) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng kể từ ngày 1/1/2018, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại ngày báo cáo này, Công ty đã xin gia hạn thời gian hoàn trả đến ngày 31/12/2019.

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. 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 năm	-	-	11.768.684.969	11.768.684.969
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 năm	-	-	(742.325.017)	(742.325.017)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	261.000.000.000	1.184.000.000	41.734.197.002	303.918.197.002

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

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

16. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		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.

17. 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.

18. 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:

	2018 VND	2017 VND
Bán hàng	-	7.814.400.000
Bán bất động sản đầu tư	-	45.577.467.949
Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	10.167.426.000	6.282.852.830
Cung cấp dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	1.404.846.916	2.045.632.051
Cung cấp dịch vụ kinh doanh sân bóng mini	1.261.776.407	1.078.830.421
	12.834.049.323	62.799.183.251

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

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

19. Giá vốn hàng bán

	2018 VND	2017 VND
Thành phẩm đã bán	-	5.553.637.639
Bất động sản đầu tư đã bán	-	31.227.290.217
Dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới	8.339.496.859	2.156.666.099
Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	1.611.709.338	1.750.268.305
Dịch vụ kinh doanh sân bóng mini	920.622.253	996.330.472
	10.871.828.450	41.684.192.732

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Cổ tức được chia	7.488.000.000	-
Lãi tiền gửi	797.781	13.779.700
Lãi cho vay	-	1.215.341.900
	7.488.797.781	1.229.121.600

21. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	183.732.000	436.980.800
Chi phí tài chính khác	-	102.138.560
	183.732.000	539.119.360

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

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

22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	2.074.648.185	2.217.458.150
Thù lao Hội đồng Quản trị	492.000.000	492.000.000
Khấu hao và phân bổ	78.043.632	271.430.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.299.226.621	1.851.206.056
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	4.536.100.000	-
Chi phí khác	529.695.741	1.092.706.771
	10.009.714.179	5.924.801.254

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

	2018 VND	2017 VND
Giá trị hàng hóa và bất động sản đầu tư đã bán bao gồm trong chi phí kinh doanh	-	36.212.834.142
Chi phí nhân viên	7.517.825.945	5.705.153.965
Chi phí khấu hao	435.272.724	621.357.273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.862.648.219	3.199.520.441
Chi phí khác	5.071.110.786	2.810.138.334

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

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

24. Thuế thu nhập

(a) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(742.325.017)	14.940.266.761
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(148.465.003)	2.988.053.352
Chi phí không được khấu trừ thuế	907.220.000	74.400.000
Thu nhập không bị tính thuế	(1.497.600.000)	-
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	109.128.440
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại không được ghi nhận	738.845.003	-
	-	3.171.581.792

(b) 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.

(c) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗ tính thuế	3.694.225.015	738.845.003	-	-

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào năm 2023. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với lỗ tính thuế bởi vì không có sự chắc chắn rằng sẽ có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Công ty có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

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

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

25. 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 năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty TNHH 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 ngắn hạn	-	2.700.000.000
Thu hồi tiền vay	-	11.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P		
Cổ tức được chia	7.488.000.000	-
Cổ tức nhận được	388.000.000	-
Bù trừ tiền vay với cổ tức được chia	7.100.000.000	-
Nhận tiền vay	-	7.100.000.000
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ	8.369.036.000	4.641.118.330
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình		
Cung cấp dịch vụ	1.798.390.000	671.368.500
Tổng Giám đốc		
Tiền lương và thưởng	600.000.000	600.000.000
Tạm ứng (*)	1.000.000.000	-
Hoàn ứng	681.300.000	220.000.000
Thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền lương, thù lao và thưởng	1.104.000.000	989.874.800

(*) Khoản tạm ứng cho Tổng Giám đốc là để thực hiện việc tìm kiếm khách hàng và mở rộng hoạt động kinh doanh, không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

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

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

26. Các giao dịch phi tiền tệ từ hoạt động đầu tư và tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chuyển đổi khoản vay thành vốn cổ phần vào công ty con	-	2.220.000.000
Bù trừ cổ tức được chia với tiền vay phải trả công ty con	7.100.000.000	-
Chuyển đổi khoản phải trả Ban quản trị tòa nhà Harmony thành khoản vay ngắn hạn	3.000.000.000	-

27. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh 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 và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Kháng Chiến
Tổng Giám đốc