



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ hai vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2011: 209.488.770.000 đồng, trong đó Tập đoàn Điện lực Việt Nam chiếm 37%.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 78A Duy Tân, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511.2446446
- Fax: (84) 0511.2222233

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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 đã 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;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- 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 quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế xây dựng 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 các công trình điện.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)***Nhân sự***

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 24 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 9 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-----------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Trần Đình Nhân | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Ngô Tấn Cư | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Phạm Quốc khánh | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Nguyễn Văn Lê | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Lê Văn Trường | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Ông Tăng Tấn Ngân | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Bà Trần Thị Triều Linh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|-------------------|--|
| • Ông Lê Văn Trường | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Hoàng Trọng Thành | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 18/06/2010
Miễn nhiệm ngày 01/07/2011 |
| • Bà Phạm Thị Nghi Xuân | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 05/11/2008 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 03 năm 2012



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính

217 Nguyễn Văn Linh, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh

47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 359/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2011, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 07/03/2012 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 5 đến trang 23. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu thì các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 02 ngày 15/09/2011, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 261.000.000.000 đồng; tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2011, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng.



Lê Khắc Minh
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0103/KTV

Đinh Thị Ngọc Thùy
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1463/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		124.161.449.979	85.129.321.661
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	28.181.331.391	27.046.045.313
1. Tiền	111		616.840.431	1.390.683.980
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.564.490.960	25.655.361.333
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.200.000.000	43.983.435.065
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	9.200.000.000	43.983.435.065
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		11.445.717.969	10.413.992.974
1. Phải thu khách hàng	131		768.173.318	1.103.446.632
2. Trả trước cho người bán	132		10.465.805.905	7.583.081.905
3. Các khoản phải thu khác	135	7	211.738.746	1.727.464.437
IV. Hàng tồn kho	140		75.319.311.122	3.509.132.743
1. Hàng tồn kho	141	8	75.319.311.122	3.509.132.743
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.089.497	176.715.566
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	49.824.727
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	9	3.816.122	4.786.012
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	11.273.375	122.104.827
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		108.030.631.866	138.935.418.098
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		67.105.978.845	95.609.056.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.019.312.618	3.832.367.441
- Nguyên giá	222		5.488.979.430	5.488.979.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.469.666.812)	(1.656.611.989)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	63.635.766.181	81.650.493.691
- Nguyên giá	228		63.722.173.600	81.711.652.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.407.419)	(61.158.309)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	450.900.046	10.126.195.399
III. Bất động sản đầu tư	240	14	39.806.954.373	43.009.758.880
- Nguyên giá	241		53.566.119.455	53.023.269.322
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.759.165.082)	(10.013.510.442)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.117.698.648	316.602.687
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	911.873.047	316.602.687
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	205.825.601	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		232.192.081.845	224.064.739.759

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2011


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.024.261.798	5.267.128.671
I. Nợ ngắn hạn	310		3.087.663.209	2.769.232.849
1. Phải trả người bán	312		1.409.760.105	37.933.400
2. Người mua trả tiền trước	313		5.514.256	24.667
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	854.571.560	1.714.692.189
4. Phải trả người lao động	315		615.939.258	867.170.298
5. Chi phí phải trả	316	18	48.318.182	31.818.182
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	76.568.430	90.372.695
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		76.991.418	27.221.418
II. Nợ dài hạn	330		7.936.598.589	2.497.895.822
1. Phải trả dài hạn khác	333	20	1.253.390.000	2.468.675.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	21	6.255.560	-
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		48.596.289	29.220.822
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		6.628.356.740	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		221.167.820.047	218.797.611.088
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	221.167.820.047	218.797.611.088
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	22	209.488.770.000	209.488.770.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	22	-	573.356
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	22	576.000.000	265.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	22	11.103.050.047	9.043.267.732
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		232.192.081.845	224.064.739.759


CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31/12/2011	31/12/2010
Ngoại tệ các loại (USD)	260,06	273,26


Tông Giám đốc

Lê Văn Trường

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 03 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011


Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	23	21.075.519.107	18.672.458.922
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	23	21.075.519.107	18.672.458.922
4. Giá vốn hàng bán	11	24	10.909.696.640	10.479.043.993
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		10.165.822.467	8.193.414.929
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	6.495.676.021	7.813.172.243
7. Chi phí tài chính	22	26	98.731.766	160.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		14.186.666	160.000
8. Chi phí bán hàng	24		5.191.093.412	4.031.332.664
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.660.980.007	3.592.322.057
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.710.693.303	8.382.772.451
11. Thu nhập khác	31	27	651.576.797	26.027.654
12. Chi phí khác	32	28	3.184.299.341	26.065.913
13. Lợi nhuận khác	40		(2.532.722.544)	(38.259)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	29	5.177.970.759	8.382.734.192
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	2.476.758.485	2.154.948.548
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	29	(199.570.041)	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	29	2.900.782.315	6.227.785.644
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	138	300


Tông Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng


Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu


Nguyễn Thị Trần Thảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011


Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

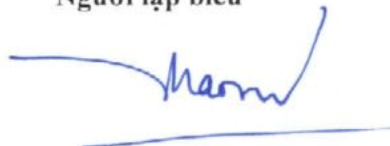
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	23.485.576.027	18.708.062.776
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(56.029.760.743)	(20.034.118.817)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.619.263.133)	(2.943.294.766)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(14.186.666)	(160.000)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(3.505.667.410)	(1.233.783.754)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	5.454.857.282	3.194.118.639
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.848.272.823)	(4.133.600.249)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(41.076.717.466)	(6.442.776.171)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(549.790.533)	(7.130.019.779)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.456.917.658)	(122.347.112.004)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	53.240.352.723	153.590.127.657
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.977.882.930	8.366.529.952
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	42.211.527.462	32.479.525.826
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.200.000.000	80.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7.200.000.000)	(80.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(40.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(40.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.134.769.996	26.036.749.655
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27.046.045.313	1.008.722.302
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	516.082	573.356
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	28.181.331.391	27.046.045.313


Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ hai vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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 đã 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;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- 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 quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế xây dựng 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 các công trình điện.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ và do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	6
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 7
Phương tiện vận tải truyền dẫn	6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.5 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận được quyền sử dụng đất (trừ trường hợp đất thuê) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ các khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không trích khấu hao.

Các tài sản cố định vô hình khác

Các tài sản cố định vô hình khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm máy tính	3

4.6 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với thời hạn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà	5 - 35
Cơ sở hạ tầng	4 - 7

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.9 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho người lao động cho khoảng thời gian làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính.

4.10 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được trích lập các quỹ và chia cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội Cổ đông thường niên.

4.11 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

4.13 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, chuyển nhượng căn hộ; hoạt động bán hàng hóa bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25%.
Ngoài ra, Công ty thực hiện kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính 2% trên số tiền thu theo tiến độ đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền mặt	87.448.982	139.716.523
Tiền gửi ngân hàng	529.391.449	1.250.967.457
Tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng)	27.564.490.960	25.655.361.333
Cộng	28.181.331.391	27.046.045.313

6. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn trên 3 tháng	9.200.000.000	43.983.435.065
Cộng	9.200.000.000	43.983.435.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

7. Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	194.080.775	1.701.309.922
Phải thu thuế TNCN	9.622.149	26.154.515
Phải thu khác	8.035.822	
Cộng	211.738.746	1.727.464.437

8. Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.523.811	6.699.543
Công cụ, dụng cụ	13.909.966	6.236.500
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	68.568.995.345	-
- Khu dân cư Thanh Lộc Đán, Hòa Minh Mở rộng	27.851.191.770	-
- Khu phức hợp EVN- Land central Đà Nẵng giai đoạn 1	40.717.803.575	-
Hàng hoá bất động sản	6.729.882.000	3.496.196.700
Cộng	75.319.311.122	3.509.132.743

9. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế thu nhập cá nhân	3.816.122	4.786.012
Cộng	3.816.122	4.786.012

10. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tạm ứng	11.273.375	122.104.827
Cộng	11.273.375	122.104.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số đầu năm	277.076.000	775.861.450	4.436.041.980	5.488.979.430
Mua sắm trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	277.076.000	775.861.450	4.436.041.980	5.488.979.430
Khấu hao				
Số đầu năm	26.168.290	377.154.855	1.253.288.844	1.656.611.989
Khấu hao trong năm	46.179.336	129.310.236	637.565.251	813.054.823
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	72.347.626	506.465.091	1.890.854.095	2.469.666.812
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	250.907.710	398.706.595	3.182.753.136	3.832.367.441
Số cuối năm	204.728.374	269.396.359	2.545.187.885	3.019.312.618

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 171.211.000 đồng.

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	81.619.652.000	92.000.000	81.711.652.000
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	17.989.478.400	-	17.989.478.400
Số cuối năm	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Khấu hao			
Số đầu năm	-	61.158.309	61.158.309
Khấu hao trong năm	-	25.249.110	25.249.110
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	-	86.407.419	86.407.419
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	81.619.652.000	30.841.691	81.650.493.691
Số cuối năm	63.630.173.600	5.592.581	63.635.766.181

Tài sản cố định vô hình giảm là giá trị quyền sử dụng đất sử dụng để xây dựng Khu phức hợp EVN- Land giai đoạn 1 (Xây dựng căn hộ để bán) chuyển sang Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Dự án Khu phức hợp EVN-land central Đà Nẵng		5.164.037.959
Dự án Khách sạn cao cấp EVN-land central Huế	204.450.728	3.087.854.651
Dự án Khách sạn cao cấp EVN-land central Buôn Mê Thuột @	246.449.318	246.449.318
Căn hộ mẫu Harmony Tower		732.853.471
Lô 11 - KDC Nam Xuân Hòa A		895.000.000
Cộng	450.900.046	10.126.195.399

@ Ngày 03/02/2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có Văn bản số 431/UBND-CN về chủ trương chấm dứt thực hiện đầu tư đối với dự án này.

14. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá bất động sản đầu tư	53.023.269.322	542.850.133	-	53.566.119.455
- Nhà	40.975.123.731		-	40.975.123.731
- Cơ sở hạ tầng	12.048.145.591	542.850.133		12.590.995.724
Giá trị hao mòn lũy kế	10.013.510.442	3.745.654.640	-	13.759.165.082
- Nhà	3.792.924.066	1.449.693.816	-	5.242.617.882
- Cơ sở hạ tầng	6.220.586.376	2.295.960.824	-	8.516.547.200
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	43.009.758.880	-	-	39.806.954.373
- Nhà	37.182.199.665	-	-	35.732.505.849
- Cơ sở hạ tầng	5.827.559.215	-	-	4.074.448.524

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		36.588.805
Căn hộ mẫu Harmony Tower	366.427.471	280.013.882
Chi phí trả trước khác	464.243.576	
Chi phí quảng cáo bán hàng	81.202.000	-
Cộng	911.873.047	316.602.687

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	205.825.601	
Cộng	205.825.601	-

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế giá trị gia tăng	168.788.296	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	685.783.264	1.714.692.189
Cộng	854.571.560	1.714.692.189

18. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Trích trước chi phí kiểm toán	48.318.182	31.818.182
Cộng	48.318.182	31.818.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

19. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Kinh phí công đoàn	19.807.061	32.937.400
Bảo hiểm xã hội		309.675
Cổ tức phải trả	30.135.600	30.175.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.625.769	26.950.020
Cộng	76.568.430	90.372.695

20. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.253.390.000	2.468.675.000
- Công ty CP EVN Quốc Tế		322.542.000
- Ban Quản lý Dự án Thủy điện Sông Bung 4		306.000.000
- Công ty CP Thủy điện A Vương	410.492.000	410.492.000
- Đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower	250.000.000	1.100.000.000
- Các đối tượng khác	592.898.000	329.641.000
Cộng	1.253.390.000	2.468.675.000

21. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6.255.560	
Cộng	6.255.560	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2010	204.700.770.000	286.887	100.000.000	3.310.482.088	208.111.538.975
Tăng trong năm	4.788.000.000	573.356	165.000.000	6.227.785.644	11.181.359.000
Giảm trong năm	-	286.887	-	495.000.000	495.286.887
Số dư tại 31/12/2010	209.488.770.000	573.356	265.000.000	9.043.267.732	218.797.611.088
Số dư tại 01/01/2011	209.488.770.000	573.356	265.000.000	9.043.267.732	218.797.611.088
Tăng trong năm	-	25.022.238	311.000.000	2.900.782.315	3.236.804.553
Giảm trong năm	-	25.595.594	-	841.000.000	866.595.594
Số dư tại 31/12/2011	209.488.770.000	-	576.000.000	11.103.050.047	221.167.820.047

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Các cổ đông là tổ chức	158.191.770.000	158.191.770.000
- Tập đoàn Điện lực Việt Nam	76.818.000.000	76.818.000.000
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	63.373.770.000	63.373.770.000
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	9.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông là cá nhân	51.297.000.000	51.297.000.000
Cộng	209.488.770.000	209.488.770.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2011 Cổ phiếu	31/12/2010 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	9.043.267.732	3.310.482.088
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.900.782.315	6.227.785.644
Phân phối lợi nhuận	841.000.000	495.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển	311.000.000	165.000.000
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	530.000.000	330.000.000
+ Chi cổ tức năm	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.103.050.047	9.043.267.732

23. Doanh thu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng doanh thu	21.075.519.107	18.672.458.922
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	11.964.237.224	11.197.759.104
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.032.000.000	7.305.000.000
+ Doanh thu môi giới bất động sản	79.281.883	169.699.818
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.075.519.107	18.672.458.922

24. Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	3.745.654.640	3.678.785.093
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.164.042.000	6.800.258.900
Cộng	10.909.696.640	10.479.043.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.470.653.783	7.811.535.243
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	25.022.238	
Chiết khấu thanh toán	-	1.637.000
Cộng	6.495.676.021	7.813.172.243

26. Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	14.186.666	160.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	84.545.100	-
Cộng	98.731.766	160.000

27. Thu nhập khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hồ sơ thầu	30.007.997	21.818.163
Phạt vi phạm hợp đồng	621.267.800	-
Thu nhập khác	301.000	4.209.491
Cộng	651.576.797	26.027.654

28. Chi phí khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí bán hồ sơ thầu	25.471.547	25.665.453
Chi phí và thuế GTGT của dự án EVN- Land tại Huế bị hủy bỏ	3.158.827.794	-
Phạt chậm nộp thuế		400.000
Xử lý công nợ nhỏ lẻ		460
Cộng	3.184.299.341	26.065.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong năm

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.177.970.759	8.382.734.192
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	4.198.794.624	237.060.000
Điều chỉnh tăng	4.223.816.862	237.060.000
+ Thù lao HDQT, BKS không trực tiếp điều hành	216.000.000	216.000.000
+ Chi phí quản lý, đăng ký giao dịch chứng khoán	10.000.000	10.000.000
+ Chi phí không có hóa đơn theo chế độ quy định		10.000.000
+ Tiền phạt	1.500.000	900.000
+ Lãi vay tương ứng vốn góp thiếu	14.186.666	160.000
+ Chi chi thực hiện dự án bị hủy bỏ	3.158.827.794	
+ Căn hộ mẫu và chi phí quảng cáo bán căn hộ	823.302.402	
Điều chỉnh giảm	25.022.238	-
+ Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của tiền và nợ phải thu	25.022.238	
Tổng thu nhập chịu thuế	9.376.765.383	8.619.794.192
+ Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.856.123.500	497.668.300
+ Thu nhập từ hoạt động chính	7.520.641.883	8.122.125.892
Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	2.344.191.347	2.154.948.548
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	464.030.875	124.417.075
+ Thuế TNDN nhập từ hoạt động chính	1.880.160.472	2.030.531.473
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.476.758.485	2.154.948.548
- Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	2.344.191.347	2.154.948.548
- Thuế TNDN thu theo tiến độ chuyển nhượng căn hộ Hamony (2%)	132.567.138	
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(199.570.041)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.900.782.315	6.227.785.644

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.900.782.315	6.227.785.644
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.900.782.315	6.227.785.644
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.948.877	20.750.798
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	138	300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

31. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán


Ngày 03/02/2012, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có Văn bản số 431/UBND-CN về chủ trương chấm dứt thực hiện đối với dự án Khu phức EVN- Land Central Buôn Mê Thuật như trình bày tại Thuyết minh số 13.

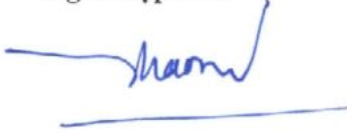
32. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được kiểm toán bởi AAC.


Tổng Giám đốc
Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo