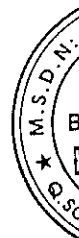


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 03 năm 2015

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	T/M	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		113 774 257 535	118 586 217 926
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		53 452 368 081	15 356 202 239
1. Tiền	111	V.01	2 252 368 081	1 291 109 554
2. Các khoản tương đương tiền	112		51 200 000 000	14 065 092 685
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120	V.02		
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	129			
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	130		2 381 745 912	26 525 956 098
1. Phải thu của khách hàng	131		1 792 731 991	1 410 171 007
2. Trả trước cho người bán	132		298 902 235	25 066 179 020
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	290 111 686	49 606 071
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. HÀNG TỒN KHO	140		44 462 945 972	73 551 969 819
1. Hàng tồn kho	141	V.04	46 015 981 599	77 950 720 673
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-1 553 035 627	-4 398 750 854
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		13 477 197 570	3 152 089 770
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	3 411 259 066	3 053 272 840
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		10 065 938 504	98 816 930
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		112 409 946 592	98 628 831 347
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213	V.06		
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		1 406 436 450	1 779 032 454
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1 406 436 450	1 779 032 454
- Nguyên giá	222		3 490 281 277	3 490 281 277
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-2 083 844 827	-1 711 248 823
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10		
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			



4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11		
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	V.12	97 012 012 128	96 012 317 309
- Nguyên giá	241		97 846 291 408	96 509 222 492
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-834 279 280	-496 905 183
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		11 880 000 000	
1. Đầu tư vào công ty con	251		11 880 000 000	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13		
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		2 111 498 014	837 481 584
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2 111 498 014	837 481 584
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CÔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		226 184 204 127	217 215 049 273
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		10 265 860 933	5 540 896 869
I. NỢ NGẮN HẠN	310		10 031 169 118	5 342 351 418
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		77 705 718	7 829 931
3. Người mua trả tiền trước	313		5 120 696 362	1 329 045 986
4. Thuế và các khoản nộp nhà nước	314	V.16	406 559 163	318 124 597
5. Phải trả người lao động	315		100 811 796	206 874 771
6. Chi phí phải trả	316	V.17	281 958 000	330 839 998
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	4 032 402 661	3 124 600 717
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11 035 418	25 035 418
II. NỢ DÀI HẠN	330		234 691 815	198 545 451
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19		
3. Phải trả dài hạn khác	333		20 000 000	20 000 000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20		
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21		
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		214 691 815	178 545 451
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		215 918 343 194	211 674 152 404
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	V.22	215 918 343 194	211 674 152 404
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		209 488 770 000	209 488 770 000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1 184 000 000	1 184 000 000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			

9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		5 245 573 194	1 001 382 404
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430			
2. Nguồn kinh phí	432	V.23		
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CÔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		226 184 204 127	217 215 049 273

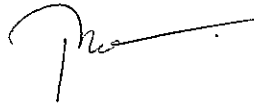
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	T/M	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
1. Tài sản thuê ngoài	24		
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
3.1 Thiết bị đầu cuối viễn thông			
3.2 Khác			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

NGƯỜI LẬP BIỂU

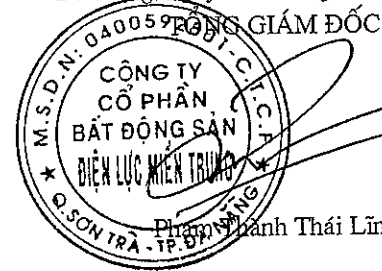


KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 2⁰ tháng 10 năm 2015

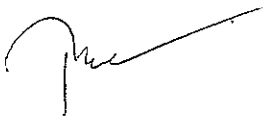


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2015

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	QUÝ 03		LƯY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	5 986 343 721	14 093 823 671	19 988 082 197	40 145 162 851
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		5 986 343 721	14 093 823 671	19 988 082 197	40 145 162 851
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	4 781 762 528	11 504 246 783	15 092 762 045	32 368 594 248
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1 204 581 193	2 589 576 888	4 895 320 152	7 776 568 603
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	410 385 506	195 032 829	1 712 667 538	1 021 687 884
7. Chi phí tài chính	22	VI.28				
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23					
8. Chi phí bán hàng	24		350 937 344	336 380 204	901 460 290	1 475 888 084
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		405 437 912	716 631 353	2 496 576 425	2 210 105 078
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (24+25))	30		858 591 443	1 731 598 160	3 209 950 975	5 112 263 325
11. Thu nhập khác	31		60 414 678	22 000 000	202 219 000	156 525 815
12. Chi phí khác	32		100		100	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		60 414 578	22 000 000	202 218 900	156 525 815
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+40)	50		919 006 021	1 753 598 160	3 412 169 875	5 268 789 140
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	215 072 224	319 329 266	1 045 037 322	1 024 598 350
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		703 933 797	1 434 268 894	2 367 132 553	4 244 190 790
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

NGƯỜI LẬP BIỂU

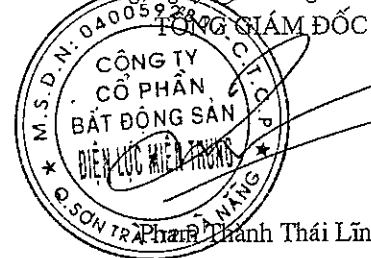


KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 10 năm 2015



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thành Thái Linh

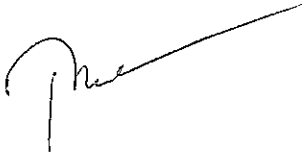
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Quý 03 năm 2015

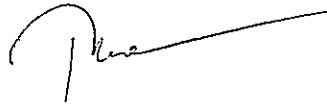
CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I- Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				55 055 395 598
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5 268 789 140	3 412 169 875
2. Điều chỉnh cho các khoản				55 055 395 598
- Khấu hao TSCĐ	02		825 337 493	541 977 439
- Các khoản dự phòng	03		(2 845 715 227)	(759 376 108)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			
- Chi phí lãi vay	06			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3 248 411 406	3 194 771 206
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		14 181 149 228	777 013 353
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		31 934 739 074	33 519 830 176
- Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		4 748 886 056	(3 474 428 044)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(1 274 016 430)	(476 404 561)
- Tiền lãi vay đã trả	13			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1 382 584 576)	(3 098 573 752)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			20 000 000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		00 157 033 904)	80 527 742 883)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		48 700 449 146)	50 065 534 505)
II- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				55 055 395 598
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7 829 931)	(9 161 487 763)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		10 800 000 000	61 174 582 730
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		75 238 402 798	80 810 911 642
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		766 042 121	1 043 750 530
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		86 796 614 988	33 867 757 139
III- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				55 055 395 598
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	LƯY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		38 096 165 842	16 197 777 366)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15 356 202 239	49 969 922 665
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	31	53 452 368 081	33 772 145 299

NGƯỜI LẬP BIỂU

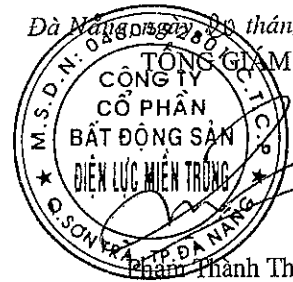


KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 10 năm 2015



Trần Thành Thái Lĩnh

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 30 tháng 9 năm 2015

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi ngày 17 tháng 4 năm 2008, ngày 15 tháng 9 năm 2011, ngày 21 tháng 4 năm 2014 và ngày 13 tháng 8 năm 2014.

Vốn điều lệ: **261.000.000.000 đồng.**

Vốn góp thực tế đến ngày 30/09/2015: **209.488.770.000 đồng.**

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511.2446446
- Fax: (84) 0511.3938445

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).

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

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 và Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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.

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 khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

4.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của dự án nếu ngắn hơn. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	17%
Thiết bị quản lý	20%
Phương tiện vận tải	17%
Khác	20%

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Quyền sử dụng đất do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không được trích khấu hao vì thời hạn sử dụng đất được ghi trên các Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất này là lâu dài.

Thanh lý

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.5 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được bất động sản đầu tư.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời gian của dự án nếu ngắn hơn. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ 2%

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc tại Công ty. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty phải nộp tiền vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Cơ quan Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Do thực hiện chính sách bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

4.9 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được phân phối và trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên và các quy định pháp lý của Việt Nam.

4.10 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 cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

4.11 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%.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp
 - Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 22%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Các sự kiện hoặc giao dịch trọng yếu trong kỳ kế toán giữa niên độ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30.09.2015	31.12.2014
	VND	VND
Tiền mặt	204.610.848	128.141.288
Tiền gửi ngân hàng	2.047.757.233	1.162.968.266
Các khoản tương đương tiền (*)	51.200.000.000	14.065.092.685
	<hr/>	<hr/>
	53.452.368.081	15.356.202.239
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu từ 1 đến 3 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.2. Phải thu khách hàng

	30.09.2015 VNĐ	31.12.2014 VNĐ
Bên thứ ba	1.792.731.991	1.410.171.007
Bên liên quan	-	-
	<u>1.792.731.991</u>	<u>1.410.171.007</u>

5.3. Hàng tồn kho

	30.09.2015 VNĐ	31.12.2014 VNĐ
Công cụ, dụng cụ	8.504.140	8.504.140
Hàng hóa phục vụ Sân bóng đá	8.168.593	8.036.585
Thành phẩm căn hộ Harmony	40.377.770.639	57.626.359.937
Hàng hóa bất động sản (*)	5.621.538.227	20.633.255.454
	<u>46.015.981.599</u>	<u>78.276.156.116</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(1.553.035.627)	(4.398.750.854)
	<u>44.462.945.972</u>	<u>73.877.405.262</u>

(**) Hàng hóa bất động sản chủ yếu bao gồm các lô đất nền dự án KDC Phú Lộc An.

(**) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là dự phòng giảm giá đối với hàng hóa bất động sản trên cơ sở giá trị thuần có thể thực hiện được. Công ty căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng phát hành ngày 31 tháng 12 năm 2013 để trích lập dự phòng.

5.4. Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước

Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ. Công ty tạm kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động này là 22% trên lợi nhuận thu được từ mỗi căn hộ được chuyển nhượng.

5.5. Tài sản cố định hữu hình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác (*) VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.490.281.277
Mua mới trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.490.281.277
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	649.022.766	775.861.450	90.880.909	195.483.698	1.711.248.823
Khấu hao trong kỳ	104.674.185	-	-	267.921.819	372.596.004
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	753.696.951	775.861.450	90.880.909	463.405.517	2.083.844.827
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	188.370.701	-	-	1.590.661.753	1.779.032.454
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	83.696.516	-	-	1.322.739.934	1.406.436.450

(*) Sản bóng mini và các công trình liên quan này được khấu hao trong thời gian 5 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.6. Bất động sản đầu tư

5.6.1 Quyền sử dụng đất

	Quyền sử dụng đất VNĐ
<i>Nguyên giá</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	63.630.173.600
<i>Khấu hao lũy kế</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	63.630.173.600

Tài sản cố định vô hình là các quyền sử dụng đất sau:

- (i) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP 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 TP 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 TP Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014.
- (ii) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK280208 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 12 năm 2007 và thay đổi ngày 7 tháng 5 năm 2010 và 31 tháng 5 năm 2010.

Các quyền sử dụng đất này không được trích khấu hao vì thời hạn sử dụng đất được ghi trên các Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất này là lâu dài.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.6.2 Căn hộ Harmony

	Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ VNĐ
<i>Nguyên giá</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	32.879.048.892
Chuyển sang từ thành phẩm căn hộ Harmony	7.124.669.194
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán	(5.787.600.278)
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	34.216.117.808
	<hr/>
<i>Khấu hao lũy kế</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	496.905.183
Khấu hao trong kỳ	452.741.489
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán	(115.367.392)
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	834.279.280
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	32.382.143.709
	<hr/> <hr/>
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	33.381.838.528
	<hr/> <hr/>

Bất động sản đầu tư là căn hộ Harmony đang được sử dụng để cho thuê hoạt động.

5.7. Phải trả người bán

	30.09.2015 VNĐ	31.12.2014 VNĐ
Bên thứ ba	77.705.718	7.829.931
Bên liên quan		
	<hr/>	<hr/>
	77.705.718	7.829.931
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.8. Trả trước cho người bán

	30.09.2015	31.12.2014
	VNĐ	VNĐ
Bên thứ ba	-	25.066.179.020
Bên liên quan	298.902.235	
	<u>298.902.235</u>	<u>25.066.179.020</u>

5.9. Chi phí phải trả (Trích trước vào CP)

	30.09.2015	31.12.2014
	VNĐ	VNĐ
Trích trước Chi phí chuyên gia		128.000.000
Trích trước chi phí hoàn thiện căn hộ	276.848.000	
Trích trước chi phí khác	5.110.000	202.839.998
	<u>281.958.000</u>	<u>330.839.998</u>

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

	30.09.2015	31.12.2014
	VNĐ	VNĐ
Cổ tức của các năm trước phải trả	1.817.851.311	2.045.523.691
Phải trả phí bảo trì (*)	1.312.175.820	829.882.562
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	228.338.689	151.789.000
Đặt cọc mua căn hộ	515.000.000	40.000.000
Các khoản phải trả khác	159.036.841	57.405.464
	<u>4.032.402.661</u>	<u>3.124.600.717</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.11. Vốn góp của chủ sở hữu**(a) Số lượng cổ phiếu**

	30.09.2015		31.12.2014	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	-	20.948.877	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần (tiếp theo)

Tình hình góp vốn điều lệ tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 như sau:

	30.09.2015 VNĐ	31.12.2014 VNĐ
Tổng số vốn điều lệ đã góp	209.488.770.000	209.488.770.000
Vốn điều lệ đã đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày 21 tháng 4 năm 2014 (2013: ngày 15 tháng 9 năm 2011)	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	(51.511.230.000)	(51.511.230.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.12. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	209.488.770.000	1.184.000.000	1.001.382.404	211.674.152.404
Lãi trong năm	-	-	4.244.190.790	4.244.190.790
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	209.488.770.000	1.184.000.000	5.245.573.194	215.918.343.194

5.13. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01.01.2015 đến 30.09.2015 VNĐ	Từ 1.1.2014 đến 30.9.2014 VNĐ
Doanh thu bán căn hộ Harmony	24.106.542.986	11.683.535.002
Doanh thu bán đất nền	13.677.767.179	5.111.227.043
Doanh thu cho thuê căn hộ Harmony	1.625.176.595	1.461.159.262
Doanh thu cho thuê tài sản khác	735.676.091	212.766.372
Doanh thu phí quản lý (*)		1.453.372.874
Doanh thu khác		97.400.917
	40.145.162.851	20.019.461.470

5.14. Giá vốn hàng bán

	Từ 01.01.2015 đến 30.09.2015 VNĐ	Từ 1.1.2014 đến 30.9.2014 VNĐ
Giá vốn của các căn hộ Harmony đã bán	17.703.676.040	8.635.509.408
Giá vốn của đất nền đã bán	15.011.717.227	5.068.473.108
Chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê căn hộ Harmony và các dịch vụ khác	2.498.916.208	2.179.534.910
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.845.715.227)	(759.376.108)
	32.368.594.248	15.124.141.318

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

5.15. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm lãi thu được từ tiền gửi ngân hàng.

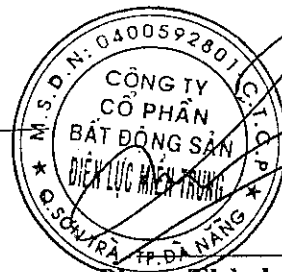
5.16. Thuế TNDN:

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất 22% được thể hiện như sau:

	Từ 01.01.2015 đến 30.09.2015 VNĐ	Từ 1.1.2014 đến 30.9.2014 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.268.789.140	3.411.989.875
Thuế tính ở thuế suất 22% (*)	1.159.133.611	750.637.773
Điều chỉnh:		
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	134.535.261	261.860.536
Dự phòng thiếu của năm trước		32.539.013
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.024.598.350	1.045.037.322

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2015

**Trần Minh Tuấn**
Người lập biểu**Trần Minh Tuấn**
Kế toán trưởng**Phạm Thành Thái Lĩnh**
Tổng Giám đốc