



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 31/12/2013.

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 31/12/2013: 209.488.770.000 đồng, trong đó vốn góp của Tập đoàn Điện lực Việt Nam chiếm 37%.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 78A Duy Tân, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511.2466466
- Fax: (84) 0511.2222233
- Website: evnlandcentral.com.vn

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 lễ 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 TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 19 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 8 người. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, 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 | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Ông Ngô Tấn Cư | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Ông Phạm Quốc Khánh | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Ông Nguyễn Văn Lê | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Ông Lê Văn Trường | Ủy viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Tăng Tấn Ngân | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Bà Trần Thị Triều Linh | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|----------------|------------------------------|
| • Ông Lê Văn Trường | Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013 |
| • 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 Lô 78-80, Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Sự kiện nổi bật cần lưu ý

Ngày 25/04/2012, Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án bán dần tài sản của Công ty và chia lại vốn cho cổ đông theo đề xuất của cổ đông sáng lập là Tổng công ty Điện lực Miền Trung, cụ thể như sau:

- Tìm kiếm các đối tác để bán dần các tài sản hiện có của Công ty với hình thức phù hợp và chia lại vốn cho các cổ đông;
- Thời gian thực hiện: đến năm 2014.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 06/04/2013 cũng tái khẳng định: Ngoài kế hoạch bán các sản phẩm hiện có của Công ty theo kế hoạch kinh doanh hàng năm thì trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

thuộc vào tình hình thực tế thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý 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.
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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 31/12/2013 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.



Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 02 năm 2014



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

Trụ sở chính
Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, 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 4 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: 78/2014/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, 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 10/02/2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 26.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và Thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh: Như trình bày tại Báo cáo của Tổng Giám đốc, Chúng tôi xin lưu ý rằng: 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 31/12/2013, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng.



Trần Thị Phương Lan
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ hành nghề số 0396-2013-010-1

Đinh Thị Ngọc Thùy
Kiểm toán viên
Chứng chỉ hành nghề số 1463-2013-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		166.483.711.893	178.403.447.455
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	49.969.922.665	54.925.406.593
1. Tiền	111		721.903.479	1.533.925.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		49.248.019.186	53.391.481.357
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.024.275.175	4.405.744.032
1. Phải thu khách hàng	131		1.807.460.008	451.043.892
2. Trả trước cho người bán	132		20.000.000	3.622.316.718
3. Các khoản phải thu khác	135	6	196.815.167	332.383.422
IV. Hàng tồn kho	140		114.293.183.853	115.269.855.880
1. Hàng tồn kho	141	7	119.986.679.010	119.472.390.712
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.693.495.157)	(4.202.534.832)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		196.330.200	3.802.440.950
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	3.072.222.769
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	8	163.630.017	703.851.486
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	32.700.183	26.366.695
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.108.644.390	64.985.900.033
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		63.968.885.768	63.929.796.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	338.712.168	299.623.180
- Nguyên giá	222		1.704.135.826	1.282.109.359
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.365.423.658)	(982.486.179)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	63.630.173.600	63.630.173.600
- Nguyên giá	228		63.630.173.600	63.722.173.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(92.000.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	12	7.624.672.744	-
- Nguyên giá	241		7.650.025.382	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(25.352.638)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		515.085.878	1.056.103.253
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	515.085.878	850.277.652
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	205.825.601
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		238.592.356.283	243.389.347.488

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.177.781.009	19.911.654.117
I. Nợ ngắn hạn	310		6.826.633.118	4.973.385.616
1. Phải trả người bán	312		3.858.726.535	2.316.370.777
2. Người mua trả tiền trước	313		556.244.103	9.124.707
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	69.276.455	-
4. Phải trả người lao động	315		840.795.509	780.495.880
5. Chi phí phải trả	316	15	45.200.409	36.363.636
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	1.409.985.689	1.809.939.198
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		46.404.418	21.091.418
II. Nợ dài hạn	330		2.351.147.891	14.938.268.501
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	50.000.000	569.100.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		2.301.147.891	14.369.168.501
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		229.414.575.274	223.477.693.371
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	229.414.575.274	223.477.693.371
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18	209.488.770.000	209.488.770.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417	18	862.000.000	721.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	18	19.063.805.274	13.267.923.371
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		238.592.356.283	243.389.347.488


Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

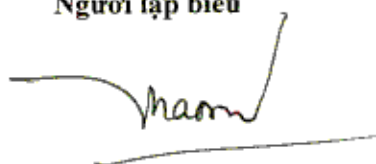
Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Kế toán trưởng



Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu



Nguyễn Thị Trần Thảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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 2013 VND	Năm 2012 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	19	38.439.315.364	62.658.363.225
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	19	38.439.315.364	62.658.363.225
4. Giá vốn hàng bán	11	20	25.491.514.781	53.503.939.956
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>12.947.800.583</u>	<u>9.154.423.269</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	3.856.890.046	3.305.272.845
7. Chi phí tài chính	22		-	23.934.655
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		4.652.056.113	4.100.245.095
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.215.406.269	3.674.679.994
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>7.937.228.247</u>	<u>4.660.836.370</u>
11. Thu nhập khác	31	22	467.978.852	49.426.289
12. Chi phí khác	32	23	9.865.889	523.449.286
13. Lợi nhuận khác	40		<u>458.112.963</u>	<u>(474.022.997)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	24	<u>8.395.341.210</u>	<u>4.186.813.373</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	1.746.633.706	1.374.195.609
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	205.825.601	(6.255.560)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	24	<u>6.442.881.903</u>	<u>2.818.873.324</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	308	135

Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014

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 31/12/2013

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 2013 VND	Năm 2012 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	27.771.351.766	76.850.057.379
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(34.168.216.868)	(50.787.752.090)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.302.339.747)	(3.041.096.760)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.210.608.729)	(2.759.633.867)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.375.473.664	1.297.214.508
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2.195.304.136)	(7.414.298.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.729.644.050)	14.144.490.552
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	-	9.200.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.774.160.122	3.400.184.650
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.774.160.122	12.600.184.650
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.955.483.928)	26.744.075.202
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	54.925.406.593	28.181.331.391
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	49.969.922.665	54.925.406.593



Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2013

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. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ 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 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 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.3 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 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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

4.4 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).

+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đến bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước

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)*

bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

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 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm máy tính	3

4.5 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 chi 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 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà	5 - 50
Cơ sở hạ tầng	4 - 7

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 kỳ 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.

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 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.

4.9 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.

4.10 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 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 kỳ 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.

4.11 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% 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.

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)

- 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 1% 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.

4.12 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, đầu tư tài chính và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.13 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	80.235.037	48.072.891
Tiền gửi ngân hàng	641.668.442	1.485.852.345
Tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng từ 1 tháng đến 3 tháng)	49.248.019.186	53.391.481.357
Cộng	49.969.922.665	54.925.406.593

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	180.806.594	99.168.970
Phải thu thuế TNCN	15.808.415	8.318.651
Phải thu khác	200.158	224.895.801
Cộng	196.815.167	332.383.422

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. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	7.738.968
Công cụ, dụng cụ	16.695.069	14.973.652
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	85.367.263.226
- Khu phức hợp EVN- Land central Đà Nẵng giai đoạn 1	-	85.367.263.226
Thành phẩm (Căn hộ Harmony)	90.694.928.184	-
Hàng hoá bất động sản	29.275.055.757	34.082.414.866
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (@)	(5.693.495.157)	(4.202.534.832)
Cộng	114.293.183.853	115.269.855.880

@ là dự phòng giảm giá đối với hàng hóa bất động sản. Giá trị thuần có thể thực hiện được căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá đất ngày 31/12/2013 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

8. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.196.492
Thuế thu nhập doanh nghiệp	163.630.017	699.654.994
Cộng	163.630.017	703.851.486

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng	32.700.183	26.366.695
Cộng	32.700.183	26.366.695

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)

10. 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	229.171.909	1.282.109.359
Mua sắm trong năm	-	-	-	-
Tặng khác	560.317.467	-	-	560.317.467
Giảm trong năm	-	-	138.291.000	138.291.000
Số cuối năm	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.704.135.826
Khấu hao				
Số đầu năm	118.526.962	635.775.327	228.183.890	982.486.179
Khấu hao trong năm	390.930.224	129.310.236	988.019	521.228.479
Giảm trong năm	-	-	138.291.000	138.291.000
Số cuối năm	509.457.186	765.085.563	90.880.909	1.365.423.658
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	158.549.038	140.086.123	988.019	299.623.180
Số cuối năm	327.936.281	10.775.887	-	338.712.168

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2013 là 90.880.909 đồng.

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	92.000.000	92.000.000
Số cuối năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600
Khấu hao			
Số đầu năm	-	92.000.000	92.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	92.000.000	92.000.000
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600
Số cuối năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600

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)

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng từ hàng hóa bất động sản	7.650.025.382	-	7.650.025.382
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	7.650.025.382	-	7.650.025.382
Khấu hao			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	25.352.638	-	25.352.638
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	25.352.638	-	25.352.638
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	7.624.672.744	-	7.624.672.744

Bất động sản đầu tư là 9 căn hộ Harmony đang được sử dụng để cho thuê theo Nghị quyết số 223/NQ-LEC-HĐQT ngày 01/10/2013 của Hội đồng quản trị.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	240.503.691	-
Chi phí Dự án Harmony Tower	-	684.400.790
Chi phí Dự án KDC Phú Lộc An	129.582.187	165.876.862
Chi phí sửa chữa tòa nhà EVNLand Central	145.000.000	-
Cộng	515.085.878	850.277.652

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	62.118.355	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.158.100	-
Cộng	69.276.455	-

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 phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trích trước chi phí kiểm toán	36.363.636	36.363.636
Trích trước chi phí khác	8.836.773	-
Cộng	45.200.409	36.363.636

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	-	15.229.940
Cổ tức phải trả	29.535.600	29.535.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	812.794.522	386.573.658
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	567.655.567	1.378.600.000
Cộng	1.409.985.689	1.809.939.198

17. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	50.000.000	569.100.000
- Công ty CP Thủy điện A Vương	-	310.700.000
- Đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower	-	150.000.000
- Các đối tượng khác	50.000.000	108.400.000
Cộng	50.000.000	569.100.000

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)

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2012	209.488.770.000	576.000.000	11.103.050.047	221.167.820.047
Tăng trong năm	-	145.000.000	2.818.873.324	2.963.873.324
Giảm trong năm	-	-	654.000.000	654.000.000
Số dư tại 31/12/2012	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Số dư tại 01/01/2013	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Tăng trong năm	-	141.000.000	6.442.881.903	6.583.881.903
Giảm trong năm	-	-	647.000.000	647.000.000
Số dư tại 31/12/2013	209.488.770.000	862.000.000	19.063.805.274	229.414.575.274

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	31/12/2012 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

	31/12/2013 Cổ phiếu	31/12/2012 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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.267.923.371	11.103.050.047
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.442.881.903	2.818.873.324
Phân phối lợi nhuận (*)	647.000.000	654.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển	141.000.000	145.000.000
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	506.000.000	509.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.063.805.274	13.267.923.371

(*) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 86/NQ-LEC-DHĐCĐ ngày 06/04/2013.

19. Doanh thu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng doanh thu	38.439.315.364	62.658.363.225
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	7.410.080.591	13.090.962.335
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.954.393.864	49.567.400.890
+ Doanh thu khác	74.840.909	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.439.315.364	62.658.363.225

20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	1.825.352.638	11.820.964.405
Giá vốn kinh doanh bất động sản	23.591.321.234	41.682.975.551
Giá vốn hoạt động khác	74.840.909	-
Cộng	25.491.514.781	53.503.939.956

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)

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.855.797.746	3.305.272.845
Chiết khấu thanh toán	1.092.300	-
Cộng	3.856.890.046	3.305.272.845

22. Thu nhập khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	48.596.289
Phạt vi phạm hợp đồng	230.536.074	-
Thu nhập khác	237.442.778	830.000
Cộng	467.978.852	49.426.289

23. Chi phí khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí và thuế GTGT dự án EVNLand tại Buôn Mê Thuột hủy bỏ	-	517.577.500
Chi phí khác	9.865.889	5.871.786
Cộng	9.865.889	523.449.286

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)

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

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.395.341.210	4.186.813.373
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	6.419.732.273	1.954.408.720
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.975.608.937	2.232.404.653
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(587.437.547)	820.209.081
Điều chỉnh tăng	235.864.855	820.209.081
+ Thu lao HĐQT, 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
+ Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của tiền và nợ phải thu năm trước, nay đã thực hiện	-	25.022.238
+ Tiền phạt	9.864.855	-
+ Chi phí loại trừ theo biên bản hoàn thuế	-	17.600.000
+ Chi chi thực hiện dự án bị hủy bỏ	-	517.577.500
+ Chi phí hoạt động của HĐQT và BKS	-	34.009.343
Điều chỉnh giảm (Căn hộ mẫu và chi phí quảng cáo bán căn hộ năm 2011 đã điều chỉnh tăng)	823.302.402	-
Tổng thu nhập chịu thuế	7.807.903.663	5.007.022.454
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	6.655.597.128	2.774.617.801
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.152.306.535	2.232.404.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.951.975.916	1.251.755.613
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	1.663.899.282	693.654.450
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	288.076.634	558.101.163
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.746.633.706	1.374.195.609
- Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	1.951.975.916	1.251.755.613
- Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	4.443.313	-
- Thuế TNDN thu theo tiến độ chuyển nhượng căn hộ Harmony	(209.785.523)	122.439.996
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	205.825.601	(6.255.560)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.442.881.903	2.818.873.324

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.442.881.903	2.818.873.324
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.442.881.903	2.818.873.324
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.948.877	20.948.877
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	308	135

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)***26. Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	3.369.968.264	2.781.121.396
Chi phí khấu hao tài sản cố định	546.581.117	3.546.027.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.152.189.222	58.445.320.582
Chi phí khác bằng tiền	1.349.008.961	1.298.753.616
Cộng	39.417.747.564	66.071.223.046

27. Công cụ tài chính**a) Quản lý rủi ro vốn**

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b) Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro lãi suất và rủi ro tỷ giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Do không có các giao dịch ngoại tệ và không còn nợ vay, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về giá hàng hóa.

Hiện tại, thị trường bất động sản đang trầm lắng và có chiều hướng giảm giá. Theo khảo sát giá thị trường tại các khu vực có hàng hóa Bất động sản của Công ty thì Công ty nhận thấy có rủi ro về giá hàng hóa bất động sản. Để quản lý rủi ro về giảm giá hàng hóa bất động sản, Công ty đã trích lập dự phòng hàng tồn kho trên cơ sở giá thị trường đã khảo sát và giá bán do cơ quan thẩm định giá độc lập đánh giá.

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng chủ yếu của công ty là các đơn vị thuộc Tổng Công ty Điện lực Miền Trung thuê văn phòng làm việc. Riêng lĩnh vực kinh doanh bất động sản, công ty thường bán cho khách lẻ và thu tiền ngay. Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu với khách hàng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

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)*

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

Đơn vị tính: VND

<u>31/12/2013</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	3.858.726.535	-	3.858.726.535
Chi phí phải trả	45.200.409	-	45.200.409
Phải trả khác	1.409.985.689	50.000.000	1.459.985.689
Cộng	5.313.912.633	50.000.000	5.363.912.633
<u>31/12/2012</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	2.316.370.777	-	2.316.370.777
Chi phí phải trả	36.363.636	-	36.363.636
Phải trả khác	1.794.709.258	569.100.000	2.363.809.258
Cộng	4.147.443.671	569.100.000	4.716.543.671

Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hầu như không có rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

Đơn vị tính: VND

<u>31/12/2013</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.969.922.665	-	49.969.922.665
Phải thu khách hàng	1.807.460.008	-	1.807.460.008
Phải thu khác	196.815.167	-	196.815.167
Cộng	51.974.197.840	-	51.974.197.840
<u>31/12/2012</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.925.406.593	-	54.925.406.593
Phải thu khách hàng	451.043.892	-	451.043.892
Đầu tư tài chính	-	-	-
Phải thu khác	332.383.422	-	332.383.422
Cộng	55.708.833.907	-	55.708.833.907

28. Các bên liên quan**a) Các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty là Tổng Công ty Điện lực Miền Trung và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc công ty.

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)

b) Nghiệp vụ với các bên có liên quan

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2013	Năm 2012
		VND	VND
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Thuê văn phòng	1.980.000.000	-
	Phí quản lý, vận hành, điện nước	1.490.328.273	5.664.094
Hội đồng quản trị	Thù lao	198.000.000	198.000.000
Tổng Giám đốc	Thu nhập	311.850.000	349.842.000

c) Số dư của các bên có liên quan

Công ty liên quan	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2012
		VND	VND
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Phải thu khách hàng	-	6.230.503
	Phải trả người bán	120.851.213	-

29. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Vì vậy, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận địa lý chính là Việt Nam.

30. Sự kiện nổi bật cần lưu ý

Ngày 25/04/2012, Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án bán dần tài sản của Công ty và chia lại vốn cho cổ đông theo đề xuất của cổ đông sáng lập là Tổng công ty Điện lực Miền Trung, cụ thể như sau:

- Tìm kiếm các đối tác để bán dần các tài sản hiện có của Công ty với hình thức phù hợp và chia lại vốn cho các cổ đông;
- Thời gian thực hiện: đến năm 2014.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 06/4/2013 cũng tái khẳng định: Ngoài kế hoạch bán các sản phẩm hiện có của Công ty theo kế hoạch kinh doanh hàng năm thì trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy thuộc vào tình hình thực tế thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

32. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi AAC.



Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo