

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm - Năm tài chính 2013

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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 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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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 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.

4.10 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.11 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

4.12 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; 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%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	96.373.659	48.072.891
Tiền gửi ngân hàng	366.525.058	1.485.852.345
Các khoản tương đương tiền	56.921.772.720	53.391.481.357
Cộng	57.384.671.437	54.925.406.593

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	114.009.464	99.168.970
Phải thu thuế TNCN	28.494.910	8.318.651
Phải thu khác		224.895.501
Cộng	142.504.374	332.383.422

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	18.034.213	14.973.652
Nguyên liệu, vật liệu	5.077.635	7.738.968
Chi phí sản xuất dở dang	109.055.375.629	85.367.263.226
- KDC Thanh Lộc Đán, Hòa Minh mở rộng		
- Khu phức hợp EVN Land Central GĐ1	109.055.375.629	85.367.263.226
Hàng hóa bất động sản	29.343.146.666.	34.082.414.866
	-	-
Cộng	138.421.634.143	119.472.390.712

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

8. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế TNCN		2.423.106
Thuế GTGT	15.245.900	75.716.476
Thuế TNDN	914.253.567	699.654.994
Cộng	<u>934.296.144</u>	<u>777.794.576</u>

9. Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	32.549.143	26.366.695
Cộng	<u>32.549.143</u>	<u>26.366.695</u>

10. Tài sản cố định hữu hình

<u>Khoản mục</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn VNĐ</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý VNĐ</u>	<u>Cộng VNĐ</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	277.076.000	775.861.450	229.171.919	1.282.109.359
Tăng trong kỳ				
Giảm khác			138.291.000	138.291.000
Số cuối kỳ	277.076.000	775.861.450	90.880.909	1.143.818.359
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	118.526.962	635.775.327	228.183.890	982.486.179
Khấu hao trong năm	34.634.502	96.982.677	988.019	132.605.198
Giảm khác			138.291.000	138.291.000
Số cuối kỳ	153.161.464	732.758.004	90.880.909	976.800.377
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	158.549.038	140.086.123	988.019	299.623.180
Số cuối kỳ	<u>123.914.536</u>	<u>43.103.446</u>	<u>-</u>	<u>167.017.982</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Cộng VNĐ
Nguyên giá			
Số đầu năm	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Tăng trong kỳ			
Giảm trong kỳ		-	-
Số dư cuối kỳ	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Khấu hao			
Số đầu năm		92.000.000	92.000.000
Tăng trong kỳ			
Giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ		92.000.000	92.000.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	63.630.173.600		63.630.173.600
Số dư cuối kỳ	63.630.173.600		63.630.173.600

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bán căn hộ Harmony Tower	301.973.319	684.400.790
Chi phí bán KDC Phú Lộc An	129.582.187	165.876.862
Cộng	431.555.506	850.277.652

13. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	205.825.601	205.825.601
Cộng	205.825.601	205.825.601

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

14. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí kiểm toán	-	36.363.636
Trích trước Cp vệ sinh, bảo vệ tháng 9.13	32.272.727	
	-	-
Cộng	<u>32.272.727</u>	<u>36.363.636</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	-	15.229.940
Cổ tức năm 2008	29.535.600	29.535.600
Khác	386.464.400	386.573.658
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	994.987.567	1.378.600.000
Cộng	<u>1.410.525.485</u>	<u>1.809.939.198</u>

16. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	569.100.000	569.100.000
- Công ty CP Thủy điện A Vương	410.492.000	410.492.000
- Giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower		150.00.000
- Các đối tượng khác	108.400.000	108.400.000
Phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	<u>419.100.000</u>	<u>569.100.000</u>

17. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng bán căn hộ Harmony	24.327.497.317	14.369.168.501
	-	-
Cộng	<u>24.327.497.317</u>	<u>14.369.168.501</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VNĐ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VNĐ	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Cộng VNĐ
Số dư tại 01/01/2012	209.488.000.000		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	<u>209.488.770.000</u>	<u>-</u>	<u>721.000.000</u>	<u>13.267.923.371</u>	<u>223.477.693.371</u>
Số dư tại 01/01/2013	209.488.770.000		721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Tăng trong kỳ	-	-	141.000.000	1.870.795.863	2.011.795.863
Giảm trong kỳ	-	-	-	647.000.000	647.000.000
Số dư tại 30/09/2013	<u>209.488.770.000</u>	<u>-</u>	<u>862.000.000</u>	<u>14.491.719.234</u>	<u>224.842.489.234</u>

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Các cổ đông là tổ chức	<u>158.191.770.000</u>	<u>77%</u>	<u>158.191.770.000</u>	<u>77%</u>
+ Tập Đoàn Điện lực VNam	76.818.000.000	38%	76.818.000.000	38%
+ Tổng Công ty Điện lực miền Trung	63.373.770.000	31%	63.373.770.000	31%
+ Cty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	9.000.000.000	4%	9.000.000.000	4%
+ Cty CP Điện lực Khánh Hòa	9.000.000.000	4%	9.000.000.000	4%
Các cổ đông là cá nhân	<u>51.297.000.000</u>	<u>23%</u>	<u>51.297.000.000</u>	<u>23%</u>
Cộng	<u>209.488.770.000</u>	<u>100%</u>	<u>209.488.770.000</u>	<u>100%</u>

c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép 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:	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

d. Lợi nhuận chưa phân phối

	Kỳ này
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.267.923.371
Tăng trong kỳ	1.870.795.863
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.870.795.863
Giảm trong kỳ	647.000.000
- Trích quỹ dự trữ vốn bổ sung vốn điều lệ	141.000.000
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	506.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	14.491.371.060

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
Tổng doanh thu	12.231.562.062
+ Doanh thu cho thuê văn phòng	5.663.171.165
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.568.390.897
+ Doanh thu dịch vụ bất động sản	-
Cộng	12.231.562.062

20. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
Giá vốn cho thuê văn phòng	1.350.000.000
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.592.555.821
Cộng	6.942.555.821

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: 78A Duy Tân, Quận Hải châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9 tháng đầu năm 2013 - Kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

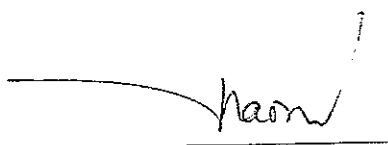
21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.036.489.507
Cộng	3.036.489.507

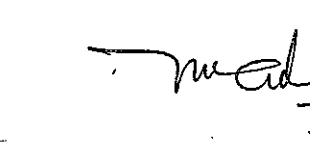
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.870.795.863	2.818.873.324
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán		--
+ Lợi nhuận hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	1.870.795.863	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	89	135

TP. Đà Nẵng, ngày 15 tháng 10 năm 2013

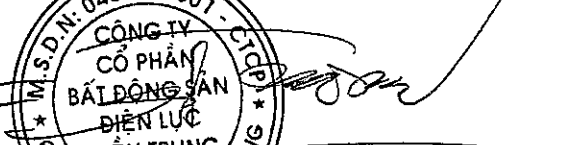


Nguyễn Thị Trần Thảo
 Người lập biểu



Phạm Thị Nghi Xuân
 Kế toán trưởng





Lê Văn Trường
 Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 03 năm 2013

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	T/M	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		194 950 798 371	178 403 447 455
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		57 384 671 437	54 925 406 593
1. Tiền	111	V.01	462 898 717	1 533 925 236
2. Các khoản tương đương tiền	112		56 921 772 720	53 391 481 357
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		1 551 445 943	4 405 744 032
1. Phải thu của khách hàng	131		1 226 711 874	451 043 892
2. Trả trước cho người bán	132		182 229 695	3 622 316 718
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	142 504 374	332 383 422
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. HÀNG TỒN KHO	140		134 219 099 311	115 269 855 880
1. Hàng tồn kho	141	V.04	138 421 634 143	119 472 390 712
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-4 202 534 832	-4 202 534 832
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		1 795 581 680	3 802 440 950
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		172 241 800	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		656 494 593	2 998 279 679
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	934 296 144	777 794 576
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		32 549 143	26 366 695
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		64 434 572 689	64 985 900 033
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		63 797 191 582	63 929 796 780
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	167 017 982	299 623 180
- Nguyên giá	222		1 143 818 359	1 282 109 359
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-976 800 377	-982 486 179
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	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

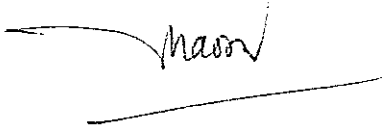
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11		
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	V.12		
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13		
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		637 381 107	1 056 103 253
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	431 555 506	850 277 652
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	205 825 601	205 825 601
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CÔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		259 385 371 060	243 389 347 488
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		34 542 881 826	19 911 654 117
I. NỢ NGẮN HẠN	310		9 796 284 509	4 973 385 616
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		7 786 260 675	2 316 370 777
3. Người mua trả tiền trước	313		21 709 670	9 124 707
4. Thuế và các khoản nộp nhà nước	314	V.16	20 042 577	
5. Phải trả người lao động	315		473 068 957	780 495 880
6. Chi phí phải trả	316	V.17	32 272 727	36 363 636
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	1 410 525 485	1 809 939 198
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		52 404 418	21 091 418
II. NỢ DÀI HẠN	330		24 746 597 317	14 938 268 501
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		419 100 000	569 100 000
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		24 327 497 317	14 369 168 501
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		224 842 489 234	223 477 693 371
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	V.22	224 842 489 234	223 477 693 371
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		862 000 000	721 000 000
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		14 491 719 234	13 267 923 371
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		259 385 371 060	243 389 347 488

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		501,630	501,630
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

NGƯỜI LẬP BIỂU



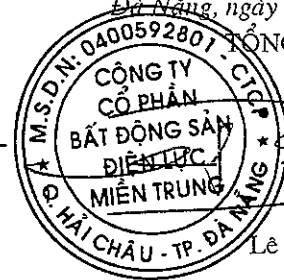
KẾ TOÁN TRƯỞNG




Phạm Thị Nghi Xuân

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 10 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC




Lê Văn Trường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 03 năm 2013

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	QUÝ 03		LƯỖ 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	3 758 466 800	5 176 494 221	13 306 316 783	12 231 561 062
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		3 758 466 800	5 176 494 221	13 306 316 783	12 231 561 062
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	2 139 819 108	3 483 214 676	8 209 718 419	6 942 555 821
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1 618 647 692	1 693 279 545	5 096 598 364	5 289 005 241
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	481 647 174	919 050 750	2 261 061 187	3 036 489 507
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1 855		1 855	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23					
8. Chi phí bán hàng	24		1 001 437 742	1 184 901 054	2 942 914 616	3 097 011 621
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		706 351 950	865 578 461	2 624 987 143	2 531 732 639
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (24+25))	30		392 503 319	561 850 780	1 789 755 937	2 696 750 488
11. Thu nhập khác	31			500 000	830 000	7 250 073
12. Chi phí khác	32		6 593 182		12 464 568	9 864 885
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-6 593 182	500 000	-11 634 568	-2 614 812
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+40)	50		385 910 137	562 350 780	1 778 121 369	2 694 135 676
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	163 289 521	205 703 766	602 336 114	823 339 813
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30			-6 255 560	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		222 620 616	356 647 014	1 182 040 815	1 870 795 863
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

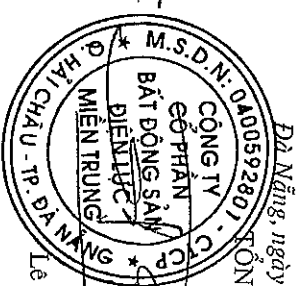
NGƯỜI LẬP BIỂU

Manh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

muoi

Phạm Thị Nghi Xuân



Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 10 năm 2013
TỔNG GIÁM ĐỐC