



**EVN LAND CENTRAL**  
**CTY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ I NĂM 2014**



**Trụ sở :**  
78A Duy Tân, TP. Đà Nẵng  
Tel : +(84 511) 2 466 466  
Fax : +(84 511) 2 222 233  
Web: <http://www.lec.com.vn>

**Đà Nẵng, năm 2014**

# 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, TPĐN

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I - Năm tài chính 2014

#### 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 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.

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

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

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

#### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

#### **4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

##### **4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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 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

#### **4.5 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 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>
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 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 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 - 50
Cơ sở hạ tầng	4 - 7

#### **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.

## 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, TPĐN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

#### 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 niên độ kế toán.

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

#### 4.11 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; hoạt động bán hàng hóa bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế.

**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, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

- 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. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	15.982.273	80.235.037
Tiền gửi ngân hàng	980.078.766	641.668.442
Các khoản tương đương tiền	48.447.735.075	49.248.019.186
<b>Cộng</b>	<b><u>49.443.796.114</u></b>	<b><u>49.969.922.665</u></b>

**6. Các khoản phải thu khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn		180.806.594
Phải thu thuế TNCN	20.225.121	15.808.415
Phải thu khác	260.168.048	200.158
<b>Cộng</b>	<b><u>280.393.169</u></b>	<b><u>196.815.167</u></b>

**7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	16.695.069	16.695.069
Nguyên liệu, vật liệu		-
Thành phẩm ( Căn hộ Harmony)	81.527.736.714	90.694.928.184
Hàng hóa bất động sản	29.975.055.757	29.275.055.757
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.693.495.157)	(5.693.495.157)
<b>Cộng</b>	<b><u>105.125.992.383</u></b>	<b><u>114.293.183.853</u></b>

**8. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế TNCN	4.761.106	-
Thuế GTGT		
Thuế TNDN	691.521.948	163.630.017
<b>Cộng</b>	<b><u>696.283.054</u></b>	<b><u>163.630.017</u></b>

**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, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**9. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	68.093.810	32.700.183
	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>68.093.810</u></b>	<b><u>32.700.183</u></b>

**10. Tài sản số 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>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.704.135.826
Tăng trong kỳ				
Giảm khác				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>837.393.467</b>	<b>775.861.450</b>	<b>90.880.909</b>	<b>1.704.135.825</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	509.457.186	765.085.563	90.880.909	1.365.423.658
Khấu hao trong năm	34.891.395	10.775.887	-	45.667.282
Giảm khác			-	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>544.348.581</b>	<b>775.861.450</b>	<b>90.880.909</b>	<b>1.411.090.940</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	327.936.281	10.775.887	-	338.712.168
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>293.044.886</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>293.044.886</u></b>

**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, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**11. Tài sản cố định vô hình**

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

**12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà VNĐ	Cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	7.650.025.382	7.650.025.382
Tăng trong kỳ	3.756.463.432	3.756.463.432
Giảm trong kỳ	993.157.701	993.157.701
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.413.331.113</b>	<b>10.413.331.113</b>
<b>Khấu hao</b>		
Số đầu năm	25.352.638	25.352.638
Tăng trong kỳ	50.168.679	50.168.679
Giảm trong kỳ	2.404.708	2.404.708
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>73.116.609</b>	<b>73.116.609</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		-
Số đầu năm	7.624.672.744	7.624.672.744
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.340.214.504</b>	<b>10.340.214.504</b>



**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, TPĐN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**13. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	561.096.437	240.503.691
Chi phí bán KDC Phú Lộc An	129.582.187	129.582.187
Chi phí sửa chữa nhà làm việc	-	145.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>690.678.624</u></b>	<b><u>515.085.878</u></b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT	362.358.783	62.118.355
Thuế TNCN	-	7.158.100
<b>Cộng</b>	<b><u>362.358.783</u></b>	<b><u>69.276.455</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	-	-
Cổ tức phải trả	29.535.600	29.535.600
Khác	714.413.877	812.794.522
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.017.655.567	567.655.567
<b>Cộng</b>	<b><u>1.118.605.044</u></b>	<b><u>1.409.985.689</u></b>

**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, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**16. 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	Quý dự trừ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Cộng VNĐ
Số dư tại 01/01/2013	209.488.000.000		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
<b>Số dư tại 31/12/2013</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>-</b>	<b>862.000.000</b>	<b>19.063.805.274</b>	<b>229.414.575.274</b>
Số dư tại 01/01/2014	209.488.770.000		862.000.000	19.063.805.274	229.414.575.274
Tăng trong kỳ	-	-		777.068.472	777.068.472
Giảm trong kỳ	-	-			
<b>Số dư tại 31/03/2014</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>-</b>	<b>862.000.000</b>	<b>19.840.873.746</b>	<b>230.191.643.746</b>

**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	158.191.770.000	77%	158.191.770.000	77%
+ 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	51.297.000.000	23%	51.297.000.000	23%
<b>Cộng</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>100%</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>100%</b>

**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: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**d. Lợi nhuận chưa phân phối**

	<b>Kỳ này</b>
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	19.063.805.274
Tăng trong kỳ	777.068.472
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	777.068.472
<b>Giảm trong kỳ</b>	
- Trích quỹ dự trữ vốn bổ sung vốn điều lệ	
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>19.840.873.746</b>

**17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>31.3.2014</b>	<b>Năm 2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>9.706.267.239</b>	<b>38.439.315.364</b>
+ Doanh thu cho thuê văn phòng	-	7.410.080.591
+ Doanh thu cho thuê căn hộ	263.636.362	-
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.442.630.877	30.954.393.864
+ Doanh thu khác	-	74.840.909
<b>Cộng</b>	<b>9.706.267.239</b>	<b>38.439.315.364</b>

**18. Giá vốn hàng bán**

	<b>31.3.2014</b>	<b>Năm 2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Giá vốn cho thuê văn phòng	-	1.825.352.638
+ Giá vốn cho thuê căn hộ	50.168.679	-
+ Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.623.556.155	23.591.321.234
+ Giá vốn khác	-	74.840.909
<b>Cộng</b>	<b>6.673.724.834</b>	<b>25.491.514.781</b>

**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, TPĐN  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 Quý I Năm 2014 - Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014

**19. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này
Lãi tiền gửi ngân hàng	556.029.241
<b>Cộng</b>	<u><u>556.029.241</u></u>

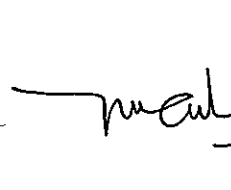
**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	777.068.472	6.442.881.903
+ 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	777.068.472	6.442.881.903
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.948.877	20.948.877
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><u>37</u></u>	<u><u>308</u></u>

TP. Đà Nẵng, ngày 04 tháng 4 năm 2014



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 01 năm 2014

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2014

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	T/M	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>160 161 511 442</b>	<b>166 483 711 893</b>
<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>49 443 796 114</b>	<b>49 969 922 665</b>
1. Tiền	111	V.01	996 061 039	721 903 479
2. Các khoản tương đương tiền	112		48 447 735 075	49 248 019 186
<b>II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>		
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	129			
<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>130</b>		<b>4 551 063 566</b>	<b>2 024 275 175</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		3 948 770 397	1 807 460 008
2. Trả trước cho người bán	132		321 900 000	20 000 000
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	280 393 169	196 815 167
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>105 125 992 383</b>	<b>114 293 183 853</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	110 819 487 540	119 986 679 010
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-5 693 495 157	-5 693 495 157
<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>1 040 659 379</b>	<b>196 330 200</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		276 282 515	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	696 283 054	163 630 017
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		68 093 810	32 700 183
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>74 954 111 614</b>	<b>72 108 644 390</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>			
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			
<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>63 923 218 486</b>	<b>63 968 885 768</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	293 044 886	338 712 168
- Nguyên giá	222		1 704 135 826	1 704 135 826
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-1 411 090 940	-1 365 423 658
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	63 630 173 600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			

4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11		
<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>10 340 214 504</b>	<b>7 624 672 744</b>
- Nguyên giá	241		10 413 331 113	7 650 025 382
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-73 116 609	-25 352 638
<b>IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>			
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			
<b>V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>690 678 624</b>	<b>515 085 878</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	690 678 624	515 085 878
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>235 115 623 056</b>	<b>238 592 356 283</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>4 923 979 310</b>	<b>9 177 781 009</b>
<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>4 244 554 505</b>	<b>6 826 633 118</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		742 780 637	3 858 726 535
3. Người mua trả tiền trước	313		1 261 526 703	556 244 103
4. Thuế và các khoản nộp nhà nước	314	V.16	362 358 783	69 276 455
5. Phải trả người lao động	315		730 978 920	840 795 509
6. Chi phí phải trả	316	V.17		45 200 409
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	1 118 605 044	1 409 985 689
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		28 304 418	46 404 418
<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>679 424 805</b>	<b>2 351 147 891</b>
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		84 400 000	50 000 000
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		595 024 805	2 301 147 891
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>230 191 643 746</b>	<b>229 414 575 274</b>
<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>230 191 643 746</b>	<b>229 414 575 274</b>
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	862 000 000
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		19 840 873 746	19 063 805 274
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>			
2. Nguồn kinh phí	432	V.23		
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CÔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>235 115 623 056</b>	<b>238 592 356 283</b>

## 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			

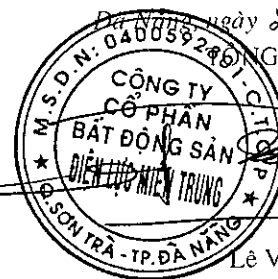
NGƯỜI LẬP BIỂU

*nam*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*mau*

Phạm Thị Nghi Xuân



Đã kiểm tra ngày 20 tháng 4 năm 2014

ĐIỀU KIỆN KIỂM TRA

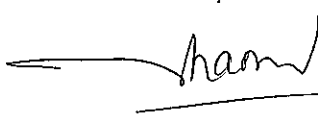
Lê Văn Trường

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

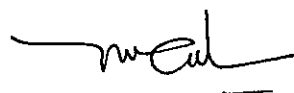
Quý 01 năm 2014

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	QUÝ 01		LŨY 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	3 191 420 463	9 706 267 239	3 191 420 463	9 706 267 239
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		3 191 420 463	9 706 267 239	3 191 420 463	9 706 267 239
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1 644 685 969	6 673 724 834	1 644 685 969	6 673 724 834
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1 546 734 494	3 032 542 405	1 546 734 494	3 032 542 405
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	946 765 402	556 029 241	946 765 402	556 029 241
7. Chi phí tài chính	22	VI.28				
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23					
8. Chi phí bán hàng	24		563 736 659	532 726 990	563 736 659	532 726 990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		680 589 667	1 614 317 868	680 589 667	1 614 317 868
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (24+25))	30		1 249 173 570	1 441 526 788	1 249 173 570	1 441 526 788
11. Thu nhập khác	31			7 500 000		7 500 000
12. Chi phí khác	32		9 864 885		9 864 885	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-9 864 885	7 500 000	-9 864 885	7 500 000
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+40)	50		1 239 308 685	1 449 026 788	1 239 308 685	1 449 026 788
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	150 172 467	671 958 316	150 172 467	671 958 316
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1 089 136 218	777 068 472	1 089 136 218	777 068 472
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

NGƯỜI LẬP BIỂU



KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phạm Thị Nghi Xuân

Đà Nẵng, ngày 2 tháng 4 năm 2014

CÔNG GIÁM ĐỐC



Lê Văn Trường



**BẢNG TỔNG HỢP TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHĨA VỤ VỚI NHÀ NƯỚC**

Quý 1 năm 2014

Đơn vị tính: đồng

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	SỐ CÒN PHẢI NỘP ĐẦU KỲ		SỐ PHÁT SINH TRONG QUÝ		LŨY KẾ PHÁT SINH TỪ ĐẦU NĂM		SỐ CÒN PHẢI NỘP CUỐI KỲ
		3	4	5	6	7	8	
1	2							9
I. Thuế (10 = 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	10	(94 353 562)	1 433 002 280	1 596 196 731	(94 353 562)	1 433 002 280	1 596 196 731	(333 924 271)
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	11	62 118 355	689 907 950	313 291 264	62 118 355	689 907 950	313 291 264	362 358 783
2. Thuế GTGT hàng nhập khẩu	12							
3. Thuế tiêu thụ đặc biệt	13							
4. Thuế xuất, nhập khẩu	14							
- Thuế xuất khẩu	141							
- Thuế nhập khẩu	142							
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15	(163 630 017)	671 958 316	1 199 850 247	(163 630 017)	671 958 316	1 199 850 247	(691 521 948)
6. Thuế thu nhập cá nhân	16	7 158 100	66 136 014	78 055 220	7 158 100	66 136 014	78 055 220	(4 761 106)
7. Thuế tài nguyên	17							
8. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18							
9. Các loại thuế khác	19		5 000 000	5 000 000		5 000 000	5 000 000	
II. Các khoản phải nộp khác (20 = 21 + 22)	20							
- Các khoản phí, lệ phí	21							
- Khoản phải khác	22							
<b>Tổng cộng</b>	<b>30</b>	<b>(94 353 562)</b>	<b>1 433 002 280</b>	<b>1 596 196 731</b>	<b>(94 353 562)</b>	<b>1 433 002 280</b>	<b>1 596 196 731</b>	<b>(333 924 271)</b>

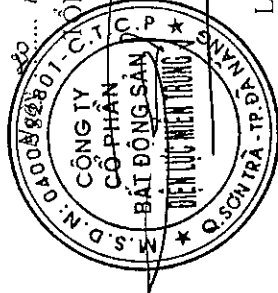
Tổng số thuế còn phải nộp năm trước chuyển sang năm nay: (94 353 562)

Trong đó: Thuế thu nhập doanh nghiệp (163 630 017)

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đến... tháng... năm... 2014



Phạm Thị Nghi Xuân

Lê Văn Trường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý 01 năm 2014

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	LƯỠI KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I- Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>61 810 628 886</b>
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1 449 026 788	1 234 865 372
2. Điều chỉnh cho các khoản				61 810 628 886
- Khấu hao TSCĐ	02		95 835 961	44 860 392
- Các khoản dự phòng	03			
- 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		1 544 862 749	1 279 725 764
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(2 562 481 388)	3 626 977 486
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		9 167 191 470	(6 408 313 725)
- Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4 300 592 191)	2 855 154 416
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(451 875 261)	(1 848 600)
- Tiền tài vay đã trả	13			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1 199 850 247)	(513 981 427)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		34 400 000	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		13 242 090 191	15 308 400 129
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>11 010 435 059</b>	<b>14 470 686 215</b>
<b>II- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				<b>61 810 628 886</b>
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4 052 152 607)	(4 935 057 655)
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		6 500 000 000	9 664 280 781
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		7 700 106 667	9 683 011 265
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		336 354 448	750 056 686
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>10 484 308 508</b>	<b>15 162 291 077</b>
<b>III- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				<b>61 810 628 886</b>
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	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
5. Tiền chi trả nợ thuê 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		(526 126 551)	691 604 862
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		49 969 922 665	54 925 406 593
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	49 443 796 114	55 617 011 455

NGƯỜI LẬP BIỂU

*ham*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*m a u*

Phạm Thị Nghi Xuân

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2014

ÔNG GIÁM ĐỐC



*Van Trường*  
Vân Trường