CT CP BĐS ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 01a - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quí 03 năm 2014

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	T/M	SỐ CUỐI QUÝ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**123 014 905 702**	**166 483 711 893**
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	**110**		**33 772 145 299**	**49 969 922 665**
1. Tiền	111	V.01	3 207 052 614	721 903 479
2. Các khoản tương đương tiền	112		30 565 092 685	49 248 019 186
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**		**1 262 985 988**	**2 024 275 175**
1. Phải thu của khách hàng	131		1 222 705 314	1 807 460 008
2. Trả trước cho người bán	132		34 669 440	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	5 611 234	196 815 167
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. HÀNG TỒN KHO	**140**		**81 532 729 785**	**114 293 183 853**
1. Hàng tồn kho	141	V.04	86 466 848 834	119 986 679 010
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-4 934 119 049	-5 693 495 157
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	**150**		**6 447 044 630**	196 330 200
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	2 343 267 718	163 630 017
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		4 103 776 912	32 700 183
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	**200**		**96 851 598 085**	**72 108 644 390**
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**		**65 533 404 722**	**63 968 885 768**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1 903 231 122	338 712 168
- Nguyên giá	222		3 490 281 277	1 704 135 826
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-1 587 050 155	-1 365 423 658
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ 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		
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	V.12	30 326 702 924	7 624 672 744
- Nguyên giá	241		30 670 001 796	7 650 025 382
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-343 298 872	-25 352 638
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		991 490 439	515 085 878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	991 490 439	515 085 878
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		219 866 503 787	238 592 356 283
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5 683 897 560	9 177 781 009
I. NỢ NGẮN HẠN	310		5 372 343 018	6 826 633 118
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		18 865 047	3 858 726 535
3. Người mua trả tiền trước	313		2 031 241 269	556 244 103
4. Thuế và các khoản nộp nhà nước	314	V.16	22 425 882	69 276 455
5. Phải trả người lao động	315		89 578 641	840 795 509
6. Chi phí phải trả	316	V.17	41 334 638	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	3 135 962 123	1 409 985 689
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		32 935 418	46 404 418
II. NỢ DÀI HẠN	330		311 554 542	2 351 147 891
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19		
3. Phải trả dài hạn khác	333		20 000 000	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		291 554 542	2 301 147 891
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		214 182 606 227	229 414 575 274
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	V.22	214 182 606 227	229 414 575 274
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 tỉ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1 184 000 000	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		3 509 836 227	19 063 805 274
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 CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**219 866 503 787**	**238 592 356 283**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
		CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
	Phạm Thị Nghi Xuân	Phạm Thành Thái Lĩnh

CT CP BĐS ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 02a - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quí 03 năm 2014

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	QUÝ 03		LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	5 176 494 221	6 017 722 994	12 231 561 062	20 019 461 470
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		5 176 494 221	6 017 722 994	12 231 561 062	20 019 461 470
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	3 483 214 676	4 813 141 801	6 942 555 821	15 124 141 318
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1 693 279 545	1 204 581 193	5 289 005 241	4 895 320 152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	919 050 750	410 385 506	3 036 489 507	1 712 667 538
7. Chi phí tài chính	22	VI.28				
Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24		1 183 376 815	350 937 344	3 095 487 382	901 460 290
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		866 761 700	405 437 912	2 532 915 878	2 496 576 425
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22) - (24+25))	30		562 191 780	858 591 443	2 697 091 488	3 209 950 975
11. Thu nhập khác	31		500 000	60 414 678	7 250 073	202 219 000
12. Chi phí khác	32			100	9 864 885	100
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		500 000	60 414 578	-2 614 812	202 218 900
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+40)	50		562 691 780	919 006 021	2 694 476 676	3 412 169 875
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	205 703 766	215 072 224	823 339 813	1 045 037 322
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		356 988 014	703 933 797	1 871 136 863	2 367 132 553
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
		CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
	Phạm Thị Nghi Xuân	Phạm Thanh Thái Lĩnh

CT CP BĐS ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 03a - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quí 03 năm 2014

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I- Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				**76 363 777 469**
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3 412 169 875	1 786 294 877
2. Điều chỉnh cho các khoản				76 363 777 469
- Khấu hao TSCĐ	02		541 977 439	3 390 880 884
- Các khoản dự phòng	03		(759 376 108)	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			
- Chi phí lãi vay	06			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3 194 771 206	5 177 175 761
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		777 013 353	2 506 225 592
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		33 519 830 176	(35 141 402 382)
- Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(3 474 428 044)	14 014 916 256
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(476 404 561)	(113 549 680)
- Tiền lãi vay đã trả	13			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3 098 573 752)	(1 215 678 465)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		20 000 000	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		80 527 742 883)	(31 243 337 107)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***50 065 534 505)***	***(46 015 650 025)***
II- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				**76 363 777 469**
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9 161 487 763)	(32 536 723 386)
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		61 174 582 730	30 900 000 000
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		80 810 911 642	39 008 603 280
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		1 043 750 530	1 813 229 653
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***33 867 757 139***	***39 185 109 547***
III- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				**76 363 777 469**
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	LUỸ 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			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		16 197 777 366)	(6 830 540 478)
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	33 772 145 299	21 350 790 913

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
		CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
	Phạm Thị Nghi Xuân	Phạm Thanh Thái Lĩnh

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 9 năm 2014

1. Đặc điểm hoạt động

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

Vốn điều lệ: **261.000.000.000 đồng.**
Vốn góp thực tế đến ngày 30/09/2014**: 209.488.770.000 đồng.**

Tại ngày 4 tháng 7 năm 2014, Công ty có sự thay đổi sở hữu của cổ đông lớn và cơ cấu tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập. Theo Công văn số 3089/EVNCPC-TCKT ngày 20 tháng 6 năm 2014 của Tổng Công ty Điện lực Miền Trung về việc thông báo kết quả đấu giá và các thủ tục để chuyển quyền sở hữu cổ phần của Công ty Bất động sản Miền Trung và Công văn số 186/CV-LEC-TCKT của Công ty về Báo cáo thay đổi cơ cấu tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập ngày 4 tháng 7 năm 2014, chi tiết cơ cấu tỉ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập kể từ ngày 4 tháng 7 năm 2014 như sau:

	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty cổ phần Leadvisors Capital Management	15.000.000	71,6%
Ông Lê Minh Thành	819.177	3,91%
Các cổ đông cá nhân khác	5.129.700	24,49%
	20.948.877	100%

Trụ sở chính:

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

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản: đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại; Đầu tư và kinh doanh Trung tâm thương mại, siêu thị; Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện.
- 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;
- Sân bóng đá mini
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch

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 và Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các khoản phải thu

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

4.3 Hàng tồn kho

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

4.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khấu hao

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

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

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

Thanh lý

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

4.5 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ 2,16% - 2,17%

Thanh lý

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

4.6 Chi phí trả trước dài hạn

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

4.7 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.8 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

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

4.9 Phân phối lợi nhuận thuần

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

4.10 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:

- ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
- ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

4.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Tiền mặt	128.714.486	80.235.037
Tiền gửi ngân hàng	3.078.338.128	641.668.442
Các khoản tương đương tiền (*)	30.565.092.685	49.248.019.186
	33.772.145.299	49.969.922.665

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

6. Phải thu khách hàng

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Bên thứ ba	1.222.705.314	1.415.519.476
Bên liên quan	-	391.940.532
	1.222.705.314	1.807.460.008

7. Hàng tồn kho

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Công cụ, dụng cụ	8.504.140	16.695.069
Hàng hóa phục vụ Sân bóng đá	6.031220	
Thành phẩm căn hộ Harmony	62.245.730.825	90.694.928.184
Hàng hóa bất động sản (*)	24.206.582.649	29.275.055.757
	86.466.848.834	119.986.679.010
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(4.934.119.049)	(5.693.495.157)
	81.532.729.785	114.293.183.853

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

(**) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là dự phòng giảm giá đối với hàng hóa bất động sản trên cơ sở giá trị thuần có thể thực hiện được. Công ty căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng phát hành ngày 31 tháng 12 năm 2013 để trích lập dự phòng. Chứng thư này có hiệu lực 6 tháng kể từ ngày phát hành.

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

Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ. Công ty tạm kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động này là 1% trên số tiền thu theo tiến độ và 22% trên lợi nhuận thu được từ mỗi căn hộ được chuyển nhượng.

9. Tài sản cố định

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	-	1.704.135.826
Mua mới trong kỳ (*)	-	-	-	1.786.145.451	1.786.145.451
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.490.281.277
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	509.457.186	765.085.563	90.880.909	-	1.365.423.658
Khấu hao trong kỳ	104.674.185	10.775.887	-	106.176.425	221.626.497
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	614.131.371	775.861.450	90.880.909	106.176.425	1.587.050.155
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	327.936.281	10.775.887	-	-	338.712.168
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	223.262.096	-	-	1.679.969.026	1.903.231.122

(*) Mua mới trong kỳ bao gồm các chi phí xây dựng sân bóng đá mini và các công trình liên quan. Sân bóng mini và các công trình liên quan này được khấu hao trong thời gian 5 năm.

Nguyên giá TSCĐ tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 866.742.359 đồng (31.12.2013: 90.880.909 đồng).

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	63.630.173.600
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	63.630.173.600

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

(i) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014.

(ii) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK280208 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 12 năm 2007 và thay đổi ngày 7 tháng 5 năm 2010 và 31 tháng 5 năm 2010.

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

10. Bất động sản đầu tư

	Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.650.025.382
Chuyển sang từ thành phẩm căn hộ Harmony (Thuyết minh 7)	24.013.134.115
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán (Thuyết minh 7)	(993.157.701)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	30.670.001.796
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	25.352.638
Khấu hao trong kỳ	320.350.942
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán (Thuyết minh 7)	(2.404.708)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	343.298.872
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.624.672.744
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	30.326.702.924

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

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ, dụng cụ VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	370.085.878	145.000.000	515.085.878
Mua mới trong kỳ	1.041.828.852		1.041.828.852
Phân bổ trong kỳ	(517.608.257)	(47.816.034)	(565.424.291)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	894.306.473	97.183.966	991.490.439

12. Phải trả người bán

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Bên thứ ba	18.865.047	3.737.875.322
Bên liên quan		120.851.213
	18.865.047	3.858.726.535

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Thuế thu nhập cá nhân	17.876.785	7.158.100
Thuế giá trị gia tăng	4.549.097	62.118.355
	22.425.882	69.276.455

14. Chi phí phải trả

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Trích trước chi phí chuyên gia		36.363.636
Trích trước chi phí mua hàng Sân bóng	29.178.638	-
Trích trước chi phí khác	12.156.000	8.836.773
	41.334.638	45.200.409

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

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 17)	2.187.953.811	-
Cổ tức của các năm trước phải trả	29.074.800	29.535.600
Phải trả khách hàng sau khi kết thúc hợp đồng	-	775.556.400
Phải trả phí bảo trì (*)	631.143.738	567.655.567
Các khoản phải trả khác	287.789.774	37.238.122
	3.135.962.123	1.409.985.689

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

16. Vốn góp của chủ sở hữu

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.09.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	-	20.948.877	-

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

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30.09.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Tập đoàn Điện lực Việt Nam			7.681.800	36,67%
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung			6.337.377	30,24%
Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng			900.000	4,3%
Công ty cổ phần Điện lực Khánh Hòa			900.000	4,3%
Công ty Cổ phần Leadvisors Capital Management	15.000.000	71,6%		
Ông Lê Minh Thành	819.177	3,91%		
Các cổ đông cá nhân	5.129.700	24,49%	5.129.700	24,49%
	20.948.877	100%	20.948.877	100%

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000

Tình hình góp vốn điều lệ tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 như sau:

	30.9.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Tổng số vốn điều lệ đã góp	209.488.770.000	209.488.770.000
Vốn điều lệ đã đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày ngày 13 tháng 8 năm 2014 (2013: ngày 15 tháng 9 năm 2011)	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	(51.511.230.000)	(51.511.230.000)

17. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Lãi trong năm	-	-	6.442.881.903	6.442.881.903
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	141.000.000	(141.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(506.000.000)	(506.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	209.488.770.000	862.000.000	19.063.805.274	229.414.575.274
Lãi trong kỳ	-	-	1.663.198.756	1.663.198.756
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	322.000.000	(322.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(840.000.000)	(840.000.000)
Chia cổ tức (**)	-	-	(16.759.101.600)	(16.759.101.600)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	209.488.770.000	1.184.000.000	3.509.695.827	214.182.465.827

(*) Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập theo Điều lệ Công ty. Khoản trích bổ sung trong kỳ được trích trên cơ sở Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 104/NĐ-LEC-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 4 năm 2014.

(**) Cổ tức của năm tài chính 2013 được thông qua theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 104/ND-LEC-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 4 năm 2014 là 8% (800 đồng trên một cổ phiếu). Số cổ tức của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được chi trả trong kỳ là 14.078.195.269 đồng. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014, số cổ tức của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 phải chi trả là 2.187.953.811 đồng (Thuyết minh 15)

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	Từ 1.1.2014 đến 30.9.2014
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	2.367.132.553
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	20.948.877
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	113

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

(*) Ngày 1 tháng 7 năm 2014, Công ty đã kết thúc hợp đồng Quản lý vận hành Tòa nhà văn phòng 78A Duy Tân theo hợp đồng số 306/2013-HĐ ký ngày 27 tháng 12 năm 2013. Do đó, giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2014 đến ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động này.

20. Giá vốn hàng bán

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

21. Doanh thu hoạt động tài chính

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

22. Thuế

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

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

(*) Theo Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22% kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2014.

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 9 năm 2014

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