

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 năm 2014
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	T/M	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		118 082 061 608	166 483 711 893
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		15 356 202 239	49 969 922 665
1. Tiền	111	V.01	1 291 109 554	721 903 479
2. Các khoản tương đương tiền	112		14 065 092 685	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		26 362 054 405	2 024 275 175
1. Phải thu của khách hàng	131		1 211 432 183	1 807 460 008
2. Trả trước cho người bán	132		25 066 179 020	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	84 443 202	196 815 167
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
IV. HÀNG TỒN KHO	140		73 877 405 262	114 293 183 853
1. Hàng tồn kho	141	V.04	78 276 156 116	119 986 679 010
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-4 398 750 854	-5 693 495 157
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		2 486 399 702	196 330 200
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		26 347 727	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	2 361 235 045	163 630 017
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		98 816 930	32 700 183
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		98 407 007 430	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		65 409 206 054	63 968 885 768
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	1 779 032 454	338 712 168
- Nguyên giá	222		3 490 281 277	1 704 135 826
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-1 711 248 823	-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		
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	V.12	32 112 670 435	7 624 672 744
- Nguyên giá	241		32 622 285 440	7 650 025 382
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-509 615 005	-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		885 130 941	515 085 878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	885 130 941	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		216 489 069 038	238 592 356 283
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5 340 029 226	9 177 781 009
I. NỢ NGẮN HẠN	310		5 141 483 775	6 826 633 118
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15		
2. Phải trả người bán	312		7 829 931	3 858 726 535
3. Người mua trả tiền trước	313		1 328 993 646	556 244 103
4. Thuế và các khoản nộp nhà nước	314	V.16	316 182 731	69 276 455
5. Phải trả người lao động	315		386 874 735	840 795 509
6. Chi phí phải trả	316	V.17	145 840 000	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	2 930 727 314	1 409 985 689
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		25 035 418	46 404 418
II. NỢ DÀI HẠN	330		198 545 451	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		178 545 451	2 301 147 891
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		211 149 039 812	229 414 575 274
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	V.22	211 149 039 812	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 tỷ 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		476 269 812	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		216 489 069 038	238 592 356 283

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



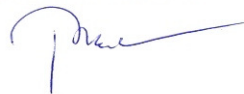
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 04 năm 2014

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	T/M	QUÝ 04		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	26 207 754 302	8 038 688 508	38 439 315 364	28 058 149 978
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		26 207 754 302	8 038 688 508	38 439 315 364	28 058 149 978
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	18 548 958 960	6 223 771 636	25 491 514 781	21 347 912 954
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		7 658 795 342	1 814 916 872	12 947 800 583	6 710 237 024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	820 400 539	165 884 509	3 856 890 046	1 878 552 047
7. Chi phí tài chính	22	VI.28		3 740 916 539		3 740 916 539
Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24		1 559 994 492	280 987 476	4 655 481 874	1 180 514 323
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1 679 064 630	1 059 188 407	4 211 980 508	3 557 698 275
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21-22) - (24+25)]	30		5 240 136 759	-3 100 291 041	7 937 228 247	109 659 934
11. Thu nhập khác	31		460 728 774	66 724 770	467 978 847	268 943 770
12. Chi phí khác	32		1 000	144	9 865 884	244
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		460 727 775	66 724 626	458 112 963	268 943 526
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30+40)	50		5 700 864 534	-3 033 566 415	8 395 341 210	378 603 460
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	923 293 893		1 746 633 706	1 045 037 322
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	205 825 601		205 825 601	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4 571 745 040	-3 033 566 415	6 442 881 903	- 666 433 862
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

NGƯỜI LẬP BIỂU



KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2015

TỔNG GIÁM ĐỐC



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC Quý 04 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 tháng 8 năm 2014.

Vốn điều lệ: **261.000.000.000 đồng.**

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2014: **209.488.770.000 đồng.**

Trụ sở chính

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

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản: đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh Trung tâm thương mại, siêu thị;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- Dịch vụ bất động sản: môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế xây dựng công trình năng lượng, quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện.

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

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

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

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 phân 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%

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.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thuế thu nhập doanh nghiệp**4.11 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng**

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10%.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp
 - Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 22%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Các sự kiện hoặc giao dịch trọng yếu trong kỳ kế toán giữa niên độ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31.12.2014	31.12.2013
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	128.141.288	80.235.037
Tiền gửi ngân hàng	1.162.968.266	641.668.442
Các khoản tương đương tiền (*)	14.065.092.685	49.248.019.186
	<u>15.356.202.239</u>	<u>49.969.922.665</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

5.2. Phải thu khách hàng

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Bên thứ ba	1.211.432.183	1.415.519.476
Bên liên quan	-	391.940.532
	<u>1.211.432.183</u>	<u>1.807.460.008</u>

5.3. Hàng tồn kho

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Công cụ, dụng cụ	8.504.140	16.695.069
Hàng hóa phục vụ Sân bóng đá	8.036.585	
Thành phẩm căn hộ Harmony	57.626.359.937	90.694.928.184
Hàng hóa bất động sản (*)	20.633.255.454	29.275.055.757
	<u>78.276.156.116</u>	<u>119.986.679.010</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(4.398.750.854)	(5.693.495.157)
	<u>73.877.405.262</u>	<u>114.293.183.853</u>

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

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

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

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

5.5. Tài sản cố định

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

(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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.490.281.277
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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	139.565.580	10.775.887	-	195.483.698	345.825.165
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	649.022.766	775.861.450	90.880.909	195.483.698	1.711.248.823
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	327.936.281	-	-	-	327.936.281
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	188.370.701	-	-	1.590.661.753	1.779.032.454
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND
<i>Nguyên giá</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	63.630.173.600
<i>Khấu hao lũy kế</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 31 tháng 12 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

5.6. Bất động sản đầu tư

	Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ VNĐ
<i>Nguyên giá</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.650.025.382
Chuyển sang từ thành phẩm căn hộ Harmony	25.965.417.759
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán	(993.157.701)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	32.622.285.440
	<hr/>
<i>Khấu hao lũy kế</i>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	25.352.638
Khấu hao trong kỳ	486.667.075
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán	(2.404.708)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	509.615.005
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.624.672.744
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	32.112.670.435
	<hr/> <hr/>

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

5.7. Phải trả người bán

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Bên thứ ba	7.829.931	3.737.875.322
Bên liên quan		120.851.213
	<hr/>	<hr/>
	7.829.931	3.858.726.535
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

5.8. Trả trước cho người bán

	31.12.2014	31.12.2013
	VNĐ	VNĐ
Bên thứ ba (*)	25.066.179.020	20.000.000
Bên liên quan		
	<u>25.066.179.020</u>	<u>3.858.726.535</u>

(*) Công ty đã ký Hợp đồng tư vấn thiết kế số 02/2014-HĐTVTK ngày 13/11/2014 với Công ty TNHH Indochine Architects về việc thiết kế dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng giai đoạn 2. Tuy nhiên đến ngày 03/12/2014 hai bên đã ký Biên bản làm việc để chấm dứt hợp đồng trên và đến hết ngày 31/12/2014 Công ty TNHH Indochine Architects có nghĩa vụ hoàn trả 25.000.000.000 đồng cho Công ty.

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

	31.12.2014	31.12.2013
	VNĐ	VNĐ
Trích trước chi phí chuyên gia	128.000.000	36.363.636
Trích trước chi phí mua hàng Sân bóng	5.055.000	-
Trích trước chi phí khác	12.785.000	8.836.773
	<u>145.840.000</u>	<u>45.200.409</u>

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

	31.12.2014	31.12.2013
	VNĐ	VNĐ
Cổ tức phải trả	2.016.501.231	-
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	254.007.545	37.238.122
	<u>2.930.727.314</u>	<u>1.409.985.689</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

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

	31.12.2014		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) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng
		VND	VND	VND
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 31 tháng 12 năm 2014	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000

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

Tình hình góp vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	31.12.2014	31.12.2013
	VND	VND
Tổng số vốn điều lệ đã góp	209.488.770.000	209.488.770.000
Vốn điều lệ đã đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày 21 tháng 4 năm 2014 (2013: ngày 15 tháng 9 năm 2011)	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	(51.511.230.000)	(51.511.230.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

5.12. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2014, số cổ tức của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 phải chi trả là 2.016.501.231 đồng.

5.13. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 1.10.2014 đến 31.12.2014 VNĐ
Doanh thu bán căn hộ Harmony	3.675.538.680
Doanh thu bán đất nền	3.469.578.749
Doanh thu cho thuê căn hộ Harmony	543.100.015
Doanh thu cho thuê tài sản khác	350.471.064
Doanh thu khác	
	<u>8.038.688.508</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

5.14. Giá vốn hàng bán

	Từ 1.10.2014 đến 31.12.2014 VND
Giá vốn của các căn hộ Harmony đã bán	2.677184.244
Giá vốn của đất nền đã bán	3.573.327.195
Chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê căn hộ Harmony và các dịch vụ khác	508.628.392
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(535.368.195)
	<hr/>
	6.223.771.636
	<hr/> <hr/>

5.15. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.16. Chi phí tài chính

Hội đồng quản trị đã có nghị quyết số 248A/2014/NQ-HDDQT ngày 30/9/2014 về việc đầu tư cổ phiếu, theo đó giá trị giao dịch tối đa là 20 tỷ đồng, thời hạn đầu tư tối đa là 3 tháng, thực hiện cắt lỗ (nếu có) trong trường hợp cổ phiếu giảm giá 15% so với giá mua đầu tư. Trong tháng 10 năm 2014, Công ty đã thực hiện giao dịch đầu tư cổ phiếu và đến ngày 30/10/2014 đã kết thúc toàn bộ giao dịch, kết quả đầu tư đã lỗ 3.630.048.000 đồng. Phí giao dịch chứng khoán phải trả là 110.868.539 đồng. Như vậy tổng chi phí tài chính cho hoạt động này là 3.740.916.539 đồng. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến tổng lợi nhuận trước thuế của quý 4 năm 2014 bị âm 3.033.566.415 đồng.

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2015



Trần Minh Tuấn
Người lập biểu



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Phạm Khánh Thái Linh
Tổng Giám đốc