



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

| MỤC LỤC | Trang |
|---------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 1 - 3 |
| Báo cáo kiểm toán | 4 |
| Các Báo cáo tài chính | |
| • Bảng cân đối kế toán | 5 - 6 |
| • Báo cáo kết quả kinh doanh | 7 |
| • Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 8 |
| • Thuyết minh Báo cáo tài chính | 9 - 23 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 1 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 17/04/2008.

Vốn điều lệ: 1.500.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2010: 209.488.770.000 đồng, trong đó Tập đoàn Điện lực Việt Nam chiếm 37%.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 78A Duy Tân, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511.2446446
- Fax: (84) 0511.2222233

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 26 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 11 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|-----------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Trần Đình Nhân | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Ngô Tấn Cư | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Phạm Quốc khánh | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Nguyễn Văn Lê | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Lê Văn Trường | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |

Ban kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Ông Tăng Tấn Ngân | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Bà Trần Thị Triều Linh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| • Ông Lê Văn Trường | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Ông Hoàng Trọng Thành | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 18/06/2010 |
| • Bà Phạm Thị Nghi Xuân | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 05/11/2008 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC
MIỀN TRUNG
Lê Văn Trường
Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011





CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 353/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2010, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 16/03/2011 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 5 đến trang 23. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu thì các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2010 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2010, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 01 ngày 17/04/2008, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 1.500.000.000.000 đồng; tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2010, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng.



Lê Khắc Minh
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0103/KTV

Nguyễn Thị Quỳnh Hương
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1321/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 85.129.321.661 | 78.854.557.991 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 27.046.045.313 | 1.008.722.302 |
| 1. Tiền | 111 | 5 | 1.390.683.980 | 1.008.722.302 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | 6 | 25.655.361.333 | - |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 43.983.435.065 | 75.226.450.718 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | 7 | 43.983.435.065 | 75.226.450.718 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 10.413.992.974 | 2.468.193.568 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 1.103.446.632 | 29.111.437 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 7.583.081.905 | 182.777.500 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 135 | 8 | 1.727.464.437 | 2.256.304.631 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 3.509.132.743 | 8.972.900 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 9 | 3.509.132.743 | 8.972.900 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 176.715.566 | 142.218.503 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 49.824.727 | 130.202.003 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | 10 | 4.786.012 | - |
| 3. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | 11 | 122.104.827 | 12.016.500 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 138.935.418.098 | 137.064.749.348 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 95.609.056.531 | 90.239.406.297 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 3.832.367.441 | 4.379.153.111 |
| - Nguyên giá | 222 | | 5.488.979.430 | 5.211.903.430 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (1.656.611.989) | (832.750.319) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 13 | 81.650.493.691 | 81.677.508.363 |
| - Nguyên giá | 228 | | 81.711.652.000 | 81.708.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (61.158.309) | (30.491.637) |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 14 | 10.126.195.399 | 4.182.744.823 |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | 15 | 43.009.758.880 | 46.404.755.428 |
| - Nguyên giá | 241 | | 53.023.269.322 | 52.739.480.777 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (10.013.510.442) | (6.334.725.349) |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 316.602.687 | 420.587.623 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 16 | 316.602.687 | 420.587.623 |
| 2. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 224.064.739.759 | 215.919.307.339 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2010

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 5.267.128.671 | 7.807.768.364 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.769.232.849 | 6.531.019.420 |
| 1. Phải trả người bán | 312 | | 37.933.400 | 64.100.000 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 313 | | 24.667 | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 17 | 1.714.692.189 | 812.662.495 |
| 4. Phải trả người lao động | 315 | | 867.170.298 | 535.243.257 |
| 5. Chi phí phải trả | 316 | 18 | 31.818.182 | 277.179.927 |
| 6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 19 | 90.372.695 | 4.837.124.141 |
| 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 27.221.418 | 4.709.600 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.497.895.822 | 1.276.748.944 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 333 | 20 | 2.468.675.000 | 1.258.383.000 |
| 2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | 29.220.822 | 14.898.944 |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | - | 3.467.000 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 218.797.611.088 | 208.111.538.975 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 218.797.611.088 | 208.111.538.975 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | 21 | 209.488.770.000 | 204.700.770.000 |
| 2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 416 | 21 | 573.356 | 286.887 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | 21 | 265.000.000 | 100.000.000 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 21 | 9.043.267.732 | 3.310.482.088 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 224.064.739.759 | 215.919.307.339 |

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|----------|------------|------------|
|----------|------------|------------|

| | | |
|--|--|---|
| Ngoại tệ các loại (USD) | 273,26 | 286,46 |
|  Tông Giám đốc |  |  |
|  | Kế toán trưởng | Người lập biểu |
| Lê Văn Trường | Phạm Thị Nghi Xuân | Nguyễn Thị Trần Thảo |
| Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011 | | |

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|--|-----------|-------------|-----------------------|----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ | 01 | 22 | 18.672.458.922 | 9.448.991.631 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 22 | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ | 10 | 22 | 18.672.458.922 | 9.448.991.631 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 23 | 10.479.043.993 | 4.796.369.230 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ | 20 | | 8.193.414.929 | 4.652.622.401 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 24 | 7.813.172.243 | 6.140.062.666 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 25 | 160.000 | - |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | 23 | 160.000 | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 4.031.332.664 | 3.264.323.338 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 3.592.322.057 | 3.319.618.129 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 8.382.772.451 | 4.208.743.600 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 26 | 26.027.654 | 181.409.712 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 27 | 26.065.913 | 93.983.778 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (38.259) | 87.425.934 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 28 | 8.382.734.192 | 4.296.169.534 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 28 | 2.154.948.548 | 995.886.342 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | 28 | 6.227.785.644 | 3.300.283.192 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 29 | 300 | 186 |



Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|--|-----------|-----------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác | 01 | 18.708.062.776 | 10.834.615.617 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV | 02 | (9.395.119.214) | (4.141.552.149) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (2.943.294.766) | (2.259.061.815) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | (160.000) | - |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | (1.233.783.754) | (1.339.437.695) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 3.194.118.639 | 2.734.167.316 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (4.133.600.249) | (3.445.366.018) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 4.196.223.432 | 2.383.365.256 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác | 21 | (7.130.019.779) | (4.528.674.307) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (122.347.112.004) | (69.827.200.405) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác | 24 | 153.590.127.657 | 21.100.749.687 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 8.366.529.952 | 6.546.030.854 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 21.840.526.223 | (46.709.094.171) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | - | 1.485.314.310 |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 80.000.000 | - |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (80.000.000) | - |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (4.959.128.400) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | - | (3.473.814.090) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 26.036.749.655 | (47.799.543.005) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 1.008.722.302 | 48.807.978.420 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ | 61 | 573.356 | 286.887 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 27.046.045.313 | 1.008.722.302 |



Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 1 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 17/04/2008.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

4.2 Các 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 được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản nợ dài hạn được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn thì để lại số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

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 phân ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

| <u>Loại tài sản</u> | <u>Thời gian khấu hao (năm)</u> |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 6 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 3 - 7 |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 6 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.5 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 phân ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

| <u>Loại tài sản</u> | <u>Thời gian khấu hao (năm)</u> |
|---------------------|---------------------------------|
| Phần mềm máy tính | 3 |

4.6 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng phù hợp với thời hạn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

| <u>Loại tài sản</u> | <u>Thời gian khấu hao (năm)</u> |
|---------------------|---------------------------------|
| Nhà | 5 - 35 |
| Cơ sở hạ tầng | 4 - 7 |

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.9 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho người lao động cho khoảng thời gian làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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.

4.13 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư; hoạt động bán hàng hóa bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền

| | | 31/12/2010 | | 31/12/2009 | | |
|--------------------------|--------|----------------------|-----------|----------------------|---|-----------|
| | USD | VND | USD | VND | | |
| - Tiền mặt tại quỹ (VND) | | 139.716.523 | | 12.686.798 | | |
| - Tiền gửi ngân hàng | | 1.250.967.457 | | 996.035.504 | | |
| + VND | | 1.245.794.099 | | 990.896.126 | | |
| + USD | 273,26 | # | 5.173.358 | 286,46 | # | 5.139.378 |
| Cộng | | 1.390.683.980 | | 1.008.722.302 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

6. Các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|---|-----------------------|-------------------|
| Tiền gửi kỳ hạn dưới 1 tháng | 9.886.875.024 | - |
| - Ngân hàng Ngoại thương Đà Nẵng | 3.296.397.222 | - |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đà Nẵng | 1.305.567.059 | - |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình | 1.800.000.000 | - |
| - Ngân hàng Liên doanh Việt Nga | 1.092.867.865 | - |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực | 2.392.042.878 | - |
| Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng | 5.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đà Nẵng | 5.000.000.000 | - |
| Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng | 10.768.486.309 | - |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đà Nẵng | 3.392.766.667 | - |
| - Ngân hàng Hàng hải Đà Nẵng | 1.028.622.222 | - |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực | 3.347.097.420 | - |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á Đà Nẵng | 3.000.000.000 | - |
| Cộng | 25.655.361.333 | - |

7. Đầu tư ngắn hạn

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng | 43.983.435.065 | 75.226.450.718 |
| - Ngân hàng Ngoại thương Đà Nẵng | 6.120.000.000 | 16.031.308.333 |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đà Nẵng | 7.000.000.000 | 39.081.276.850 |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình | 9.900.000.000 | 7.121.200.000 |
| - Ngân hàng Hàng hải Đà Nẵng | - | 4.498.385.287 |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực | 7.273.435.065 | 4.158.000.000 |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á Đà Nẵng | 11.630.000.000 | 4.336.280.248 |
| - Ngân hàng Thương mại cổ phần Liên Việt Đà Nẵng | 2.060.000.000 | - |
| Cộng | 43.983.435.065 | 75.226.450.718 |

8. Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn | 1.701.309.922 | 2.256.304.631 |
| Phải thu thuế TNCN | 26.154.515 | - |
| Cộng | 1.727.464.437 | 2.256.304.631 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

9. Hàng tồn kho

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 6.699.543 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 6.236.500 | 8.972.900 |
| Hàng hoá bất động sản (@) | 3.496.196.700 | - |
| Cộng | <u>3.509.132.743</u> | <u>8.972.900</u> |

@ Là giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất số 10 – B1.6 Khu Tây Nam Hòa Cường, đường Phan Đăng Lưu, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng.

10. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập cá nhân | 4.786.012 | - |
| Cộng | <u>4.786.012</u> | <u>-</u> |

11. Tài sản ngắn hạn khác

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|-------------|---------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Tạm ứng | 122.104.827 | 12.016.500 |
| Cộng | <u>122.104.827</u> | <u>12.016.500</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

12. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | P.tiện vận tải truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Cộng VND |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | - | 775.861.450 | 4.436.041.980 | 5.211.903.430 |
| Mua sắm trong năm | 277.076.000 | - | - | 277.076.000 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 277.076.000 | 775.861.450 | 4.436.041.980 | 5.488.979.430 |
| Khấu hao | | | | |
| Số đầu năm | - | 247.844.619 | 584.905.700 | 832.750.319 |
| Khấu hao trong năm | 26.168.290 | 129.310.236 | 668.383.144 | 823.861.670 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 26.168.290 | 377.154.855 | 1.253.288.844 | 1.656.611.989 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | - | 528.016.831 | 3.851.136.280 | 4.379.153.111 |
| Số cuối năm | 250.907.710 | 398.706.595 | 3.182.753.136 | 3.832.367.441 |

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 86.386.000 đồng.

13. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Cộng VND |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 81.616.000.000 | 92.000.000 | 81.708.000.000 |
| Mua trong năm | 3.652.000 | - | 3.652.000 |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| Số cuối năm | 81.619.652.000 | 92.000.000 | 81.711.652.000 |
| Khấu hao | | | |
| Số đầu năm | - | 30.491.637 | 30.491.637 |
| Khấu hao trong năm | - | 30.666.672 | 30.666.672 |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| Số cuối năm | - | 61.158.309 | 61.158.309 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 81.616.000.000 | 61.508.363 | 81.677.508.363 |
| Số cuối năm | 81.619.652.000 | 30.841.691 | 81.650.493.691 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Dự án Khu phức hợp EVN-land central Đà Nẵng | 5.164.037.959 | 1.914.932.368 |
| Dự án Khách sạn cao cấp EVN-land central Huế | 3.087.854.651 | 2.021.744.955 |
| Dự án Khách sạn cao cấp EVN-land central Buôn Mê Thuột | 246.449.318 | 246.067.500 |
| Căn hộ mẫu Harmony Tower | 732.853.471 | - |
| Lô 11 - KDC Nam Xuân Hòa A (@) | 895.000.000 | - |
| Cộng | 10.126.195.399 | 4.182.744.823 |

@ Là giá trị quyền sử dụng đất tại Lô 11 – Khu dân cư Nam Xuân Hòa A, Quận Hòa Vang, Thành phố Đà Nẵng hiện Công ty đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu.

15. Bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| Nguyên giá bất động sản đầu tư | 52.739.480.777 | 283.788.545 | - | 53.023.269.322 |
| - Nhà | 40.767.899.186 | 207.224.545 | - | 40.975.123.731 |
| - Cơ sở hạ tầng | 11.971.581.591 | 76.564.000 | - | 12.048.145.591 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 6.334.725.349 | 3.678.785.093 | - | 10.013.510.442 |
| - Nhà | 2.363.063.470 | 1.429.860.596 | - | 3.792.924.066 |
| - Cơ sở hạ tầng | 3.971.661.879 | 2.248.924.497 | - | 6.220.586.376 |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư | 46.404.755.428 | - | - | 43.009.758.880 |
| - Nhà | 38.404.835.716 | - | - | 37.182.199.665 |
| - Cơ sở hạ tầng | 7.999.919.712 | - | - | 5.827.559.215 |

16. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 36.588.805 | 187.660.002 |
| Chi phí bán căn hộ mẫu Harmony Tower | 280.013.882 | - |
| Chi phí khác | - | 232.927.621 |
| Cộng | 316.602.687 | 420.587.623 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.714.692.189 | 793.527.395 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 19.135.100 |
| Cộng | 1.714.692.189 | 812.662.495 |

18. Chi phí phải trả

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuê đất tòa nhà 78A Duy Tân | - | 249.907.200 |
| Trích trước chi phí kiểm toán | 31.818.182 | 27.272.727 |
| Cộng | 31.818.182 | 277.179.927 |

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

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|-------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 32.937.400 | 12.106.521 |
| Bảo hiểm xã hội | 309.675 | - |
| Cổ tức phải trả | 30.175.600 | 28.017.600 |
| Cty Điện lực 3 - Quyền sử dụng đất 59 Nguyễn Thị Minh Khai | - | 4.788.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 26.950.020 | 9.000.020 |
| Cộng | 90.372.695 | 4.837.124.141 |

20. Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.468.675.000 | 1.258.383.000 |
| - Công ty CP EVN Quốc Tế | 322.542.000 | 322.542.000 |
| - Ban Quản lý Dự án Thủy điện Sông Bung 4 | 306.000.000 | 306.000.000 |
| - Công ty CP Thủy điện A Vương | 410.492.000 | 310.700.000 |
| - Đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower | 1.100.000.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 329.641.000 | 319.141.000 |
| Cộng | 2.468.675.000 | 1.258.383.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

21. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2009 | 124.638.130.000 | - | - | 5.183.344.896 | 129.821.474.896 |
| Tăng trong năm | 80.062.640.000 | 286.887 | 100.000.000 | 3.300.283.192 | 83.463.210.079 |
| Giảm trong năm | - | - | - | 5.173.146.000 | 5.173.146.000 |
| Số dư tại 31/12/2009 | 204.700.770.000 | 286.887 | 100.000.000 | 3.310.482.088 | 208.111.538.975 |
| Số dư tại 01/01/2010 | 204.700.770.000 | 286.887 | 100.000.000 | 3.310.482.088 | 208.111.538.975 |
| Tăng trong năm (*) | 4.788.000.000 | 573.356 | 165.000.000 | 6.227.785.644 | 11.181.359.000 |
| Giảm trong năm | - | 286.887 | - | 495.000.000 | 495.286.887 |
| Số dư tại 31/12/2010 | 209.488.770.000 | 573.356 | 265.000.000 | 9.043.267.732 | 218.797.611.088 |

(*) Trong năm, Công ty đã tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu số tiền: 4.788.000.000 đồng từ tài sản góp vốn của Tổng Công ty Điện lực Miền Trung.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các cổ đông là tổ chức | 158.191.770.000 | 153.403.770.000 |
| - Tập đoàn Điện lực Việt Nam | 76.818.000.000 | 76.818.000.000 |
| - Tổng Công ty Điện lực Miền Trung | 63.373.770.000 | 58.585.770.000 |
| - Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng | 9.000.000.000 | 9.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa | 9.000.000.000 | 9.000.000.000 |
| Các cổ đông là cá nhân | 51.297.000.000 | 51.297.000.000 |
| Cộng | 209.488.770.000 | 204.700.770.000 |

c. Cổ phiếu

| | 31/12/2010 Cổ phiếu | 31/12/2009 Cổ phiếu |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 20.948.877 | 20.470.077 |
| - Cổ phiếu thường | 20.948.877 | 20.470.077 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.948.877 | 20.470.077 |
| - Cổ phiếu thường | 20.948.877 | 20.470.077 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

| | 31/12/2010 VND | 31/12/2009 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận năm trước chuyển sang | 3.310.482.088 | 5.183.344.896 |
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 6.227.785.644 | 3.300.283.192 |
| Phân phối lợi nhuận | 495.000.000 | 5.173.146.000 |
| Phân phối lợi nhuận năm trước | 495.000.000 | 5.173.146.000 |
| + Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ | 165.000.000 | 100.000.000 |
| + Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 330.000.000 | 86.000.000 |
| + Chi cổ tức năm | - | 4.987.146.000 |
| Phân phối lợi nhuận năm nay | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 9.043.267.732 | 3.310.482.088 |

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Tổng doanh thu | 18.672.458.922 | 9.448.991.631 |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng) | 11.197.759.104 | 9.448.991.631 |
| + Doanh thu kinh doanh bất động sản | 7.305.000.000 | - |
| + Doanh thu môi giới bất động sản | 169.699.818 | - |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 18.672.458.922 | 9.448.991.631 |

23. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng) | 3.678.785.093 | 4.796.369.230 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 6.800.258.900 | - |
| Cộng | 10.479.043.993 | 4.796.369.230 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

24. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 7.811.535.243 | 6.140.062.666 |
| Chiết khấu thanh toán | 1.637.000 | - |
| Cộng | 7.813.172.243 | 6.140.062.666 |

25. Chi phí tài chính

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí lãi vay | 160.000 | - |
| Cộng | 160.000 | - |

26. Thu nhập khác

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Doanh thu bán hồ sơ thầu | 21.818.163 | - |
| Thu tiền bảo hiểm bồi thường | - | 84.891.818 |
| Thu phí chuyển nhượng cổ phần | - | 7.946.745 |
| Thu bán phế liệu | - | 1.045.455 |
| Phạt vi phạm hợp đồng | - | 87.514.744 |
| Thu nhập khác | 4.209.491 | 10.950 |
| Cộng | 26.027.654 | 181.409.712 |

27. Chi phí khác

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí bán hồ sơ thầu | 25.665.453 | - |
| Chi phí khắc phục bão số 9 | - | 13.222.727 |
| Chi sửa chữa thang máy bị hỏng | - | 80.760.000 |
| Phạt chậm nộp thuế | 400.000 | - |
| Xử lý công nợ nhỏ lẻ | 460 | - |
| Chi phí khác | - | 1.051 |
| Cộng | 26.065.913 | 93.983.778 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

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

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 8.382.734.192 | 4.296.169.534 |
| Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế | 237.060.000 | 238.272.727 |
| Điều chỉnh tăng | 237.060.000 | 238.272.727 |
| + <i>Thu lao HDQT, BKS không trực tiếp điều hành</i> | 216.000.000 | 216.000.000 |
| + <i>Chi phí quản lý, đăng ký giao dịch chứng khoán</i> | 10.000.000 | 22.272.727 |
| + <i>Chi phí không có hóa đơn theo chế độ quy định</i> | 10.000.000 | - |
| + <i>Phạt chậm nộp kê khai thuế đất và phạt vi phạm hành chính về PCCC</i> | 900.000 | - |
| + <i>Lãi vay tương ứng vốn góp thiếu</i> | 160.000 | - |
| Điều chỉnh giảm | - | - |
| Tổng thu nhập chịu thuế | 8.619.794.192 | 4.534.442.261 |
| + <i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i> | 497.668.300 | - |
| + <i>Thu nhập từ hoạt động chính</i> | 8.122.125.892 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%) | 2.154.948.548 | 1.133.610.565 |
| + <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i> | 124.417.075 | - |
| + <i>Thuế TNDN nhập từ hoạt động chính</i> | 2.030.531.473 | - |
| Thuế TNDN được miễn giảm theo TT 03/2009/TT-BTC | - | 340.083.170 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 2.154.948.548 | 995.886.342 |
| - <i>Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm</i> | 2.154.948.548 | 793.527.395 |
| - <i>Điều chỉnh thuế TNDN bổ sung năm 2008 vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay</i> | - | 202.358.947 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 6.227.785.644 | 3.300.283.192 |

29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2010 VND | Năm 2009 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.227.785.644 | 3.300.283.192 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán | - | - |
| - <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i> | - | - |
| - <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i> | - | - |
| LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông | 6.227.785.644 | 3.300.283.192 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 20.750.798 | 17.784.270 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 300 | 186 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

30. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

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

31. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 đã được kiểm toán bởi AAC. Một số chỉ tiêu so sánh đã được trình bày lại theo quy định của Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của bộ Tài chính.



Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2011

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo