

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 3 năm 2014

Số: 76 /TB-LEC-HĐQT

THÔNG BÁO

**V/v: Mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014
Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**

Kính gửi: Quý Cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;

Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính mời các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 theo nội dung và chương trình như sau:

1. Địa điểm: 78A đường Duy Tân, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
2. Thời gian: 8h ngày 03/4/2014
3. Thành phần: HĐQT, Ban điều hành, Ban kiểm soát, các cổ đông có cổ phần sở hữu hoặc/và ủy quyền có đăng ký tham dự Đại hội, đơn vị kiểm toán và các khách mời.
4. Nội dung ĐHCĐ thường niên năm 2014 thảo luận thông qua:
 - 4.1. Báo cáo đánh giá của HĐQT về kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014.
 - 4.2. Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán.
 - 4.3. Báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2013.
 - 4.4. Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2013.
 - 4.5. Chọn đơn vị kiểm toán năm 2014.
 - 4.6. Thù lao HĐQT và BKS năm 2014.
 - 4.7. Thay đổi địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty.

Ghi chú:

+ Tài liệu phục vụ Đại hội, Công ty gửi kèm thông báo này cho các cổ đông có đăng ký tham dự Đại hội.

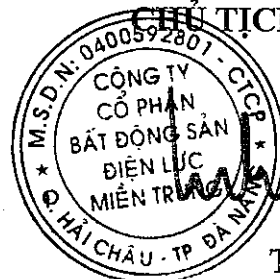
+ Các cổ đông không đăng ký tham dự Đại hội hoặc ủy quyền tham dự Đại hội có thể xem tài liệu thông qua Website của Công ty theo địa chỉ www.lec.com.vn

Sự tham dự của Quý cổ đông góp phần quan trọng vào thành công của Đại hội
Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Tổng giám đốc;
- Ban kiểm soát;
- Đăng Website Cty;
- Lưu: thư ký Cty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Đình Nhân

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 77/TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 3 năm 2014

Tờ trình

**V/v: Thông qua báo cáo đánh giá của HĐQT
về kết quả kinh doanh năm 2013 và kế hoạch kinh doanh 2014**

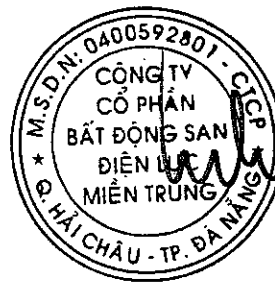
Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bắt động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực miền Trung kính
trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 Báo cáo đánh giá kết quả kinh
doanh năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014 để Đại hội đồng cổ đông thảo
luận, thông qua.

Trân trọng. 

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Đình Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;

Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014 như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013

I. Đánh giá chung

Năm 2013 kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, kinh tế trong nước mới chặn được đà suy giảm, chưa có dấu hiệu phục hồi nên đã tiếp tục ảnh hưởng xấu đến các hoạt động của đa số các doanh nghiệp cũng như thu nhập của người dân. Để tháo gỡ khó khăn, Chính phủ đã đề ra nhiều nhóm giải pháp cần thực hiện như tiếp tục đặt mục tiêu kiên trì ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát, đặc biệt là xử lý nợ xấu tại các ngân hàng, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, tuy nhiên do các giải pháp mang tính vĩ mô nên trong năm 2013 chưa thực sự phát huy được tác dụng đến các doanh nghiệp, trong năm đã có hơn 60.000 doanh nghiệp phá sản.

Đối với lĩnh vực bất động sản, thị trường tiếp tục trầm lắng, hàng tồn kho vẫn còn nhiều và chưa được khai thông tuy giá đã giảm sâu, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, hoạt động cầm chừng hoặc chuyển hướng sang kinh doanh lĩnh vực khác. Để hỗ trợ lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh các giải pháp nhằm vực dậy thị trường, tuy nhiên thực tế vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực. Cụ thể, Chính phủ đã tìm nhiều giải pháp để đẩy nhanh giải ngân gói hỗ trợ 30.000 tỷ cho người có thu nhập thấp vay mua nhà ở xã hội, cho doanh nghiệp vay đầu tư các công trình nhà ở xã hội đang xây dựng dở dang... Tuy nhiên, do các điều kiện vay vốn còn nhiều bất cập nên người dân và doanh nghiệp chưa tiếp cận được nhiều với nguồn vốn hỗ trợ.

Đối với Công ty, năm 2013 tình hình kinh doanh cũng nằm trong bối cảnh chung đó. Ngoại trừ lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng tại Tòa nhà 78A Duy Tân-TP Đà Nẵng hoạt động tương đối ổn định do các khách hàng cũ đã ký hợp đồng thuê lâu dài, còn lại việc kinh doanh đất nền và căn hộ gặp nhiều khó khăn.

Trong tình hình khó khăn chung đó, để duy trì các hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả, HĐQT đã có những chỉ đạo kịp thời, Ban lãnh đạo điều hành công việc một cách linh hoạt, cùng với sự nỗ lực của toàn thể CBCNV Công ty, kết thúc năm 2013 Công ty đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu mà ĐHCĐ giao. Về hoạt động kinh doanh, tuy không đạt được chỉ tiêu về doanh số bán hàng nhưng chỉ tiêu về doanh thu đạt 92% trong bối cảnh thị trường gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là chỉ tiêu về lợi nhuận vượt kế hoạch được giao 2,4 lần. Về công tác đầu tư xây dựng, Công ty đã tổ chức thi công hoàn thành khu căn hộ Harmony Tower, bàn giao nhà cho khách hàng đúng tiến độ cam kết, đảm bảo chất lượng và được khách hàng đánh giá cao, đặc biệt sau khi đưa vào vận hành 03 tháng Công ty đã tổ chức quyết toán toàn bộ công trình theo đúng quy định của pháp luật và Công ty, với giá trị vốn đầu tư quyết toán giảm so với dự toán được duyệt.

II. Những kết quả đạt được trong năm 2013

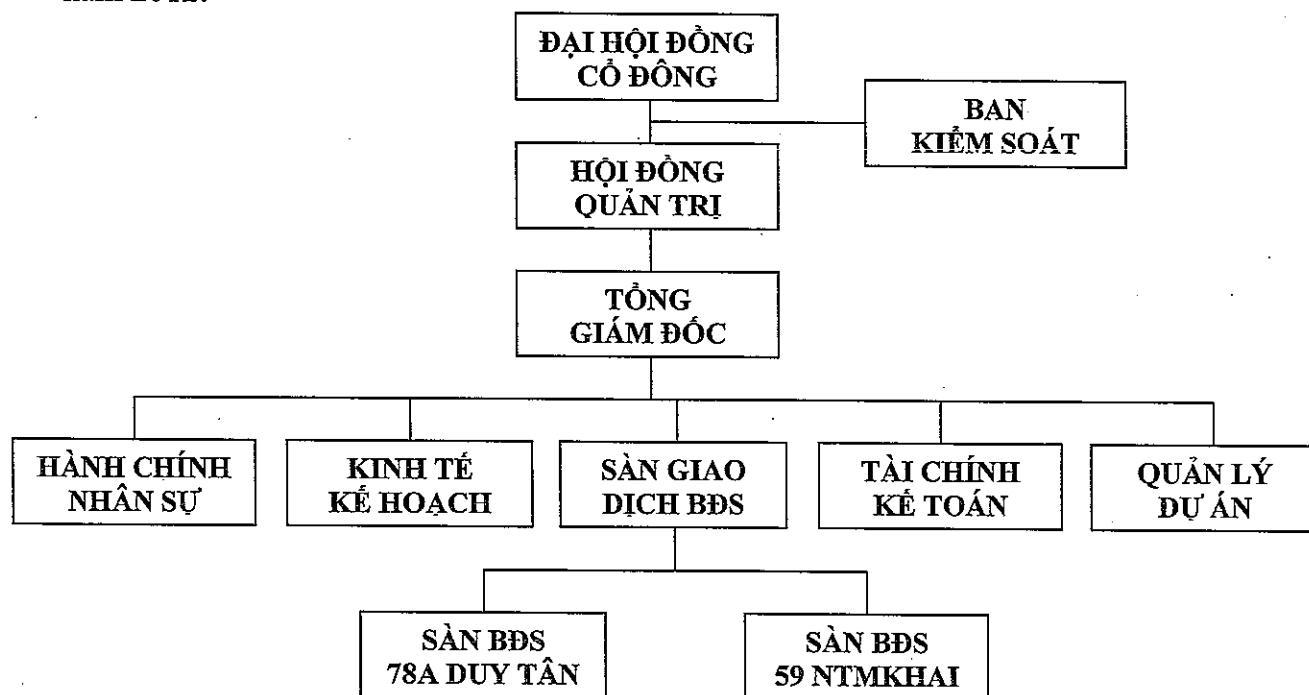
1. Công tác tổ chức và quản lý

So với năm 2012, bộ máy tổ chức của Công ty cơ bản không có thay đổi lớn, vẫn theo hướng tinh gọn, không tăng thêm người và sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực. Sau khi dự

án khu căn hộ Harmony hoàn thành đưa vào sử dụng và quyết toán, công tác đầu tư xây dựng các dự án mới của Công ty trong giai đoạn hiện tại không nhiều nên để công tác quản lý được thuận lợi cũng như sử dụng nhân lực hiệu quả, phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế, Công ty đã điều chuyển các CBCNV thuộc bộ phận QLDA trước đây bổ sung sang cho bộ phận KTKH đang thiếu người.

Công tác quản lý kinh doanh và đầu tư của Công ty được thực hiện theo đúng pháp luật của Nhà nước, các quy định của Chính phủ, các quy trình, quy chế của Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT.

Tổng số lao động bình quân của Công ty năm 2013 là 21 người, giảm 2 người so với năm 2012.



Hội đồng quản trị

1. Ông Trần Đình Nhân - Chủ tịch
2. Ông Lê Văn Trường - Thành viên
3. Ông Phạm Quốc Khánh - Thành viên
4. Ông Nguyễn Văn Lê - Thành viên
5. Ông Ngô Tấn Cư - Thành viên

Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Trường

Ban kiểm soát

1. Ông Tăng Tấn Ngân - Trưởng Ban
2. Bà Trần Thị Triều Linh - Thành viên
3. Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Thành viên

2. Hoạt động kinh doanh

2.1. Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVN Land Central

Do Tòa nhà EVN Land Central đã được Công ty chuyển nhượng lại cho EVNCPC nên trong năm 2013, Công ty chủ yếu cho các khách hàng hiện có thuê theo hợp đồng đã ký trước đây và không phát triển thêm khách hàng mới thuê dài hạn mà chỉ cho thuê đối với các khách hàng có nhu cầu thuê ngắn hạn đến hết 31/12/2013 nhằm tận dụng các phần diện tích còn trống mà EVNCPC chưa có nhu cầu sử dụng.

Kết quả kinh doanh năm 2013 như sau:

- + Tổng số khách hàng thuê: 9 khách hàng
- + Diện tích cho thuê: 1.964 m².
- + Doanh thu: 7.308 tr.đồng, đạt 124 % KH năm 2013



2.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2013, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng, giá bất động sản giảm mạnh nên hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, các sản phẩm đất nền, căn hộ ở thị trường Đà Nẵng có rất ít giao dịch. Tuy nhiên, nhờ Công ty tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm, tìm kiếm khách hàng, đặc biệt là thông qua các khách hàng đã mua để giới thiệu sản phẩm và giảm giá bán nên trong năm 2013, Công ty đã bán được 06 lô đất Phú Lộc An và 06 căn hộ Harmony. Mặc dù doanh số bán hàng không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên nhờ tích cực thu tiền còn lại của các khách hàng đã mua trong năm 2012 và khách hàng mới nên doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2013 đạt khá.



Kết quả kinh doanh năm 2013 như sau:

a. Đất nền Phú Lộc An		
+ Doanh số	: 6/20 lô,	đạt 30% KH năm 2013
+ Doanh thu	: 5.115 tr.đồng,	đạt 24% KH năm 2013
b. Căn hộ Harmony		
+ Doanh số	: 6/10 căn hộ,	đạt 60% KH năm 2013
+ Tổng doanh thu	: 25.840 tr.đồng,	đạt 137% KH năm 2013

Trong đó:

DT thực hiện năm 2013	: 14.356 tr.đồng,	đạt 76% KH năm 2013
DT thực hiện 2012 QT năm 2013	: 11.484 tr.đồng	

2.3. Cho thuê căn hộ Harmony

Để khai thác số căn hộ Harmony chưa bán được, trên cơ sở đề xuất của Tổng giám đốc, HĐQT đã phê duyệt phương án đầu tư hoàn thiện căn hộ để cho thuê và Công ty đã tổ chức triển khai đầu tư theo nhu cầu thuê của khách hàng. Đến cuối năm 2013 sau gần 3 tháng triển khai Công ty đã cho thuê được 10 căn hộ.

Kết quả kinh doanh cho thuê căn hộ năm 2013 như sau:

+ Doanh số cho thuê	: 10 căn hộ
+ Giá trị hợp đồng	: 1.118 tr.đồng
+ Doanh thu thu tiền	: 308 tr.đồng
+ Doanh thu quyết toán năm 2013	: 102 tr.đồng

3. Tình hình tài chính

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2013 như sau:

3.1. Tổng doanh thu	: 44.015 tr.đồng	
Doanh thu kinh doanh	: 42.765 tr.đồng,	đạt 92% KH năm
Doanh thu Harmony ứng trước	: 1.250 tr.đồng	
3.2. Tổng chi phí	: 29.110 tr.đồng	
Chi phí kinh doanh	: 28.142 tr.đồng,	đạt 69% KH năm
Chi phí Harmony tạm tính	: 968 tr.đồng	
3.3. Tổng lợi nhuận hoạt động	: 14.623 tr.đồng,	đạt 200% KH năm
3.4. Chi phí QLDN	: 4.212 tr.đồng	
3.5. Chi phí Sàn giao dịch	: 524 tr.đồng	
3.6. Chi phí dự phòng giảm giá	: 1.491 tr.đồng	

Hoàn nhập trích lập năm 2012 : -4.203 tr.đồng

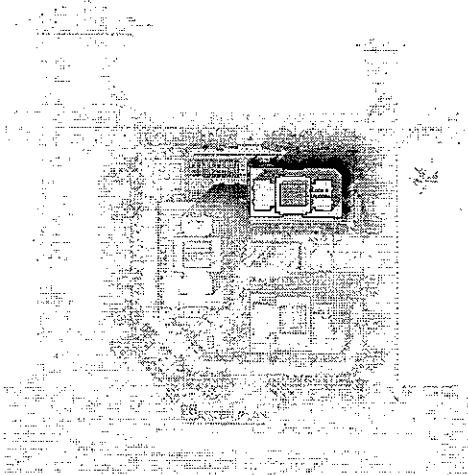
Trích lập dự phòng năm 2013 : 5.694 tr.đồng

3.7. Lợi nhuận : 8.396 tr.đồng, đạt 239% KH năm

Mặc dù doanh số bán hàng năm 2013 không đạt kế hoạch đề ra, nhưng nhờ tăng cường thu tiền còn lại của các căn hộ đã bán của năm 2012 và năm 2013, sử dụng nguồn vốn hợp lý để tăng doanh thu tài chính và tìm kiếm thêm khách hàng thuê ngắn hạn để tăng doanh thu cho thuê VP nên năm 2013 doanh thu đã đạt được 92%, đây là tỷ lệ đáng ghi nhận thể hiện sự nỗ lực của Công ty trong năm 2013 trong lúc thị trường gặp rất nhiều khó khăn. Với doanh thu đạt được 92% kế hoạch năm, nhưng nhờ tiết kiệm chi phí kinh doanh cũng như phân bổ các khoản chi phí hợp lý giữa các năm nên lợi nhuận năm 2013 đạt 2,4 lần so với kế hoạch được giao và tăng gấp 2 lần so với năm 2012. Các hoạt động kinh doanh của Công ty từ bán đất nền, bán căn hộ, cho thuê căn hộ, cho thuê văn phòng ... đều có lợi nhuận, đặc biệt là lợi nhuận từ bán căn hộ Harmony, cho thuê văn phòng và lợi nhuận tài chính tăng đáng kể.

4. Công tác đầu tư xây dựng

4.1 Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1



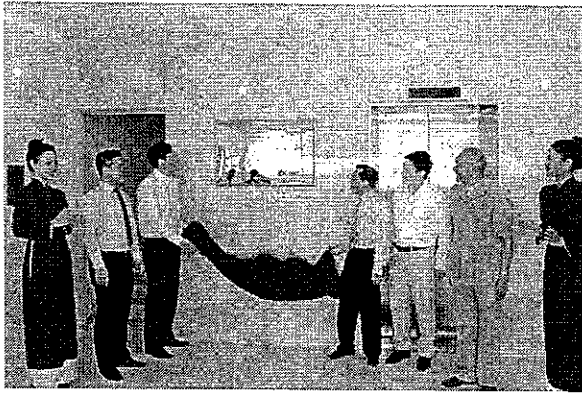
Trong năm 2013, Công ty tập trung hoàn thiện các hạng mục còn lại của công trình Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-gđ1 (Khu căn hộ Harmony Tower) để kịp nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao nhà cho khách hàng. Đến ngày 19/6/2013 Công ty đã chính thức khánh thành công trình và bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng tiến độ cam kết của hợp đồng bán nhà, đảm bảo chất lượng và được khách hàng đánh giá cao.

Một số hình ảnh về Lễ khánh thành và bàn giao nhà cho khách hàng

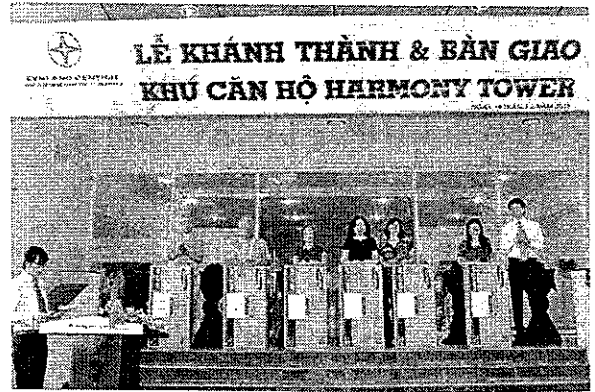


Khu căn hộ Harmony Tower hoàn thành

Lễ cắt băng khánh thành khu căn hộ



Khai trương khu căn hộ



Khách hàng nhận bàn giao nhà

Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty đã khẩn trương tập trung tổ chức lập hồ sơ quyết toán dự án. Và chỉ sau 03 tháng, Công ty đã hoàn thành hồ sơ quyết toán theo đúng các quy định của pháp luật cũng như các quy định của Công ty, hồ sơ quyết toán đã được Công ty kiểm toán và kế toán AAC thông qua và được HĐQT phê duyệt với giá trị quyết toán giảm gần 14,5 tỷ đồng so với dự toán được duyệt.

Ngoài ra, theo chủ trương của HĐQT việc đầu tư hoàn thiện các căn hộ còn lại sẽ được thực hiện theo tiến độ bán và cho thuê căn hộ. Kể từ tháng 6/2013 Công ty đã tổ chức triển khai thi công hoàn thiện và bàn giao nhà cho 6 khách hàng mới mua căn hộ và 10 khách hàng thuê căn hộ đảm bảo tiến độ, chất lượng với chi phí hợp lý, tiết kiệm.

4.2. Sửa chữa nhà mẫu làm nhà văn phòng Công ty

Do Tòa nhà văn phòng tại số 78A Duy Tân-TP Đà Nẵng được chuyển giao lại cho EVNCPN vào thời điểm 31/12/2013, nên theo chủ trương được HĐQT phê duyệt, Công ty đã sửa chữa lại nhà mẫu tại lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng để làm văn phòng làm việc mới của Công ty. Sau 01 tháng triển khai thi công, đến ngày 31/12/2013 công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng đảm bảo tiến độ, chất lượng và đúng các trình tự theo quy định, đáp ứng kịp thời nhu cầu làm việc của CBCNV Công ty với giá trị đầu tư sửa chữa được quyết toán là 198 tr.đồng.

4.3. Đầu tư kinh doanh sân bóng đá mini

Để tạo cảnh quan cho khu căn hộ Harmony cũng như khai thác phần diện tích đất 10.466 m² chưa sử dụng tại lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, trong quý 3/2013 Công ty đã lập phương án đầu tư kinh doanh sân bóng đá mini có nhân tạo trình HĐQT và đã được HĐQT phê duyệt. Sau khi HĐQT phê duyệt phương án đầu tư, Công ty đã có văn bản trình UBND TP Đà Nẵng xin chủ trương đầu tư và đã được UBND TP Đà Nẵng chấp thuận. Hiện nay, Công ty đã lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình Sở Xây dựng xem xét phê duyệt, đồng thời Công ty đang triển khai lập BCKTKT để trình HĐQT ngay sau quy hoạch sân bóng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Triển khai kế hoạch thoái vốn của các đơn vị trong ngành điện

Phương án thoái vốn bằng cách bán dần tài sản chia lại vốn cho các cổ đông, với lộ trình thoái vốn đến năm 2014 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 EVNLand Central thông qua. Kết quả thực hiện đến hết năm 2013 như sau:

- + Đất nền KDC Phú Lộc An: Bán được 6/44 lô (Lũy kế bán được 19/54 lô)
- + Đất nền riêng lẻ : Bán được 1/7 lô
- + Khu căn hộ Harmony : Bán được 6/104 căn (Lũy kế bán được 22/124 căn)
- + Tòa nhà văn phòng EVNLand Central-78A Duy Tân-TP Đà Nẵng: Đã bán cho Tổng công ty Điện lực miền Trung trong năm 2012.
- Nhà và đất tại số 59 Nguyễn Thị Minh Khai: Chưa bán

- 10.466 m² đất tại lô A5 đường Phạm Văn Đồng-TP Đà Nẵng thuộc giai đoạn 2 và giai đoạn 3 dự án Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng: Chưa bán
- Các trang thiết bị dụng cụ khác: Chưa bán

Kết quả thực hiện phương án thoái vốn bằng cách bán dần tài sản chia lại vốn cho các cổ đông trong năm 2013 không có thay đổi nhiều so với năm 2012 do thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, giá giảm sâu. Ngoài trừ việc bán thêm được 6 lô đất nền KDC Phú Lộc An và 6 căn hộ Harmony, các tài sản còn lại khác vẫn chưa bán được.

Để đẩy nhanh tiến trình thoái vốn, Tổng công ty Điện lực miền Trung đã trình Tập đoàn Điện lực Việt Nam bổ sung thêm phương án chào bán cổ phần của các đơn vị trong ngành điện có vốn góp tại EVN Land Central (chỉ bán phần vốn của pháp nhân là các đơn vị trong ngành điện, không bán phần vốn góp của các cá nhân là CBCNV ngành điện và cá nhân bên ngoài) cho các nhà đầu tư bằng cách đấu giá thông qua sở giao dịch chứng khoán và đã được Tập đoàn Điện lực Việt Nam phê duyệt. Hiện nay, Tổng công ty Điện lực miền Trung đã thuê đơn vị định giá giá trị cổ phiếu và đang cùng với đơn vị tư vấn tổ chức lập các thủ tục bán đấu giá theo đúng quy định trình UBCK Nhà nước thông qua, dự kiến sẽ tổ chức đấu giá trong tháng 05/2014.

6. Công tác huy động vốn cổ đông

Theo Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua, trong năm 2013 Công ty không huy động thêm vốn từ các cổ đông. Tính đến cuối năm 2013, tổng vốn đã huy động từ các cổ đông của Công ty vẫn là 209.489 triệu đồng.

Trong đó:

Tập đoàn Điện lực Việt Nam	: 76.818 tr.đồng, chiếm 36,7%
Tổng công ty Điện lực miền Trung	: 63.374 tr.đồng, chiếm 30,3%
Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	: 9.000 tr.đồng, chiếm 4,3%
Công ty CP Điện lực Khánh Hoà	: 9.000 tr.đồng, chiếm 4,3%
Các cổ đông cá nhân	: 51.297 tr.đồng, chiếm 24,5%

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm 2013

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Các thành viên HĐQT, trừ Tổng giám đốc, mặc dầu làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, nhưng với tinh thần trách nhiệm cao đã bỏ ra nhiều thời gian, công sức cho các hoạt động của Công ty.

Trong năm qua, đứng trước tình hình kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, hàng tồn kho vẫn còn nhiều và chưa được khai thông tuy giá đã giảm sâu, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, hoạt động cầm chừng hoặc chuyển hướng sang kinh doanh lĩnh vực khác. HĐQT đã có những quyết định kịp thời, linh hoạt nhằm giúp Công ty vượt qua khó khăn.

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2013, HĐQT đã kịp thời phê duyệt các thủ tục đầu tư các dự án, kế hoạch đầu tư và kinh doanh của Công ty. Đồng thời giám sát các hoạt động của Công ty, đưa ra những chủ trương, quyết định phù hợp với tình hình thực tế thị trường nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất cho Công ty. Kết quả trong năm qua Công ty đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra và có lợi nhuận vượt kế hoạch được ĐHĐCĐ giao 2,4 lần và tăng 2 lần so với năm 2013.

HĐQT cũng đã tích cực chỉ đạo Ban điều hành Công ty tập trung triển khai phương án thoái vốn bằng cách bán dần tài sản chia lại vốn cho các cổ đông theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 thông qua. Tuy nhiên, do thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, giá giảm sâu nên ngoài trừ việc bán thêm được 6 lô đất nền KDC Phú Lộc An và 6 căn hộ Harmony, các tài sản còn lại đến nay vẫn chưa bán được.

2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc và 5 Giám đốc của các Bộ phận, cùng với lực lượng CBCNV tinh gọn, chuyên nghiệp đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua mang lại hiệu quả tốt. Mặc dù thị trường bất động sản tiếp tục gặp nhiều khó khăn, song Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực, quyết tâm để điều hành các hoạt động của Công ty vượt qua khó khăn, thách thức để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch được giao. Các hoạt động cho thuê văn phòng, kinh doanh đất nền, bán và cho thuê căn hộ Harmony... đều có lợi nhuận. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, bộ máy nhân lực của Công ty được tổ chức tinh gọn, chuyên nghiệp, hoạt động có hiệu quả, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

Trong điều kiện kinh doanh gặp nhiều khó khăn, Công ty có nhiều biến động do chủ trương thoái vốn đầu tư của các cổ đông sáng lập là các đơn vị trong ngành điện, nhưng tập thể Ban điều hành cũng như CBCNV Công ty đã tiếp tục thể hiện tinh thần trách nhiệm cao đối với công việc được giao, vì sự phát triển cũng như lợi ích của Công ty.

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014

I. Cơ sở lập kế hoạch

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

Căn cứ Chủ trương thoái vốn của các cổ đông sáng lập là các Đơn vị thuộc ngành điện và phương án thoái vốn đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 thông qua;

Căn cứ kết quả đánh giá tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2013 và dự báo tình hình thị trường năm 2014, Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2014 kính trình ĐHCĐ thông qua như sau:

II. Kế hoạch năm 2014

Năm 2014, theo dự báo mặc dù đã chận được đà suy giảm, nhưng kinh tế Việt Nam tiếp tục đứng trước các khó khăn, thách thức. Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù Chính phủ và các Bộ ngành liên quan đã đề ra nhiều giải pháp để cứu thị trường, tuy nhiên các giải pháp đó vẫn chưa phát huy hiệu quả và còn tùy thuộc vào tình hình tăng trưởng chung của cả nền kinh tế, cũng như độ trễ của các chính sách khi tác động đến thị trường bất động sản. Mặt khác, đa phần các chính sách giải cứu thị trường bất động sản đưa ra chỉ tập trung vào phân khúc căn hộ thu nhập thấp và nhà ở xã hội. Do đó, năm 2014 sẽ tiếp tục là năm đầy khó khăn, thách thức đối với Công ty chúng ta trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Ngoài ra theo lộ trình thoái vốn của các cổ đông sáng lập là các đơn vị thuộc ngành điện đã được Chính phủ phê duyệt thì nhiệm vụ này phải được hoàn thành trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, đây cũng là một thách thức đặt ra với Công ty chúng ta.

Trước tình hình đó, Công ty đặt ra các mục tiêu cụ thể cho kế hoạch năm 2014 như sau:

1. Công tác tổ chức quản lý

Tiếp tục duy trì bộ máy nhân sự ổn định, tinh gọn và có chất lượng để đáp ứng các mục tiêu kinh doanh, ĐTXD... của Công ty trong năm 2014 đạt hiệu quả cao nhất.

2. Hoạt động kinh doanh

Năm 2014 Công ty xác định mục tiêu trọng tâm của Công ty là công tác kinh doanh, do đó Công ty tập trung toàn bộ nguồn lực cho công tác bán sản phẩm hàng hóa và dịch vụ với các mục tiêu cụ thể như sau:

2.1. Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà VP EVNCPC tại số 78A Duy Tân

Theo thỏa thuận với EVNCPC, mặc dù năm 2013 Công ty không hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng, tuy nhiên để duy trì hoạt động của Tòa nhà, EVNCPC đã ký hợp đồng thuê Công ty tiếp tục tổ chức QLVH đến tháng 6/2014. Do đó, Công ty cần tiếp tục theo dõi và quản lý các dịch vụ tại Tòa nhà, đặc biệt là các dịch vụ vệ sinh và bảo vệ do các đơn vị ngoài cung cấp để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng đang thuê văn phòng cũng như các đơn vị của EVNCPC đang làm việc trong Tòa nhà.

Phần đầu doanh thu dịch vụ QLVH văn phòng cho thuê năm 2014 đạt 1.809 tr.đồng

2.2. Kinh doanh bất động sản

Năm 2014 trong nhiều mục tiêu kinh doanh của Công ty đề ra thì hoạt động kinh doanh bất động sản là lĩnh vực trọng tâm với kế hoạch doanh thu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của toàn Công ty nên Công ty đề ra các giải pháp và mục tiêu cụ thể như sau:

2.2.1. Kinh doanh bán đất nền dự án Phú lộc An

Tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo để bán sản phẩm, đặc biệt cần lựa chọn các kênh quảng cáo hướng đến các đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình chưa có nhà ở có nhu cầu mua đất xây nhà. Ngoài công tác quảng cáo tiếp thị thông qua các kênh truyền thông, liên kết với các đối tác, môi giới để bán hàng, toàn thể CBCNV trong Công ty cũng sẽ tham gia công tác bán hàng.

Phần đầu kết quả kinh doanh bán đất nền năm 2014:

Danh số bán hàng : 10 lô đất

Doanh thu : 6.857 tr.đồng

2.2.2. Kinh doanh bán căn hộ Harmony

Tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo để bán sản phẩm, đặc biệt cần lựa chọn các kênh quảng cáo hướng đến các đối tượng khách hàng tại thị trường Hà Nội, các khách hàng có điều kiện kinh tế khá, có nhu cầu sở hữu căn hộ thứ hai tại Đà Nẵng để nghỉ dưỡng... Tương tự như dự án đất nền KDC Phú Lộc An, ngoài công tác quảng cáo tiếp thị thông qua các kênh truyền thông, toàn thể CBCNV trong Công ty thông qua các mối quan hệ bạn bè, người thân, các kênh thông tin cá nhân (trang mạng xã hội) giới thiệu sản phẩm đến khách hàng có nhu cầu

Thường xuyên cập nhật thông tin thị trường, đặc biệt là giá giao dịch trên thị trường của các sản phẩm tương đồng, các đối thủ cạnh tranh để Công ty có chiến lược điều chỉnh giá bán một cách kịp thời và linh động.

Phần đầu kết quả bán căn hộ năm 2014:

Doanh số bán hàng : 8 căn hộ

Doanh thu thu tiền : 10.280 tr.đồng

2.3. Kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony

Nhằm khai thác hiệu quả các căn hộ trong thời gian thị trường khó khăn chưa bán được, trong năm 2014 Công ty chuyển một phần căn hộ chưa bán sang hình thức kinh doanh cho thuê dài hạn. Nhằm thu hút khách hàng, ngoài việc quảng cáo thông qua các kênh truyền thông, Công ty sẽ tìm kiếm và tiếp xúc trực tiếp các khách hàng có nhu cầu, đặc biệt cần quan tâm đến khách hàng là người nước ngoài đang làm ăn, sinh sống tại Đà Nẵng

Phần đầu kết quả cho thuê căn hộ năm 2014:

Doanh số cho thuê : 20 căn hộ

Doanh thu thu tiền : 1.017 tr.đồng

2.4. Kinh doanh sân bóng đá mini

Để tạo cảnh quan cho khu căn hộ Harmony cũng như khai thác phần diện tích đất 10.466 m² chưa sử dụng tại lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, trong năm 2014 Công ty sẽ đầu tư xây dựng và kinh doanh sân bóng đá mini. Đây là lĩnh vực kinh doanh dịch vụ hoàn toàn mới mà Công ty chưa có nhiều kinh nghiệm. Do đó, để đạt mục tiêu đề ra là bắt đầu đưa sân bóng vào khai thác kinh doanh từ quý 2/2014, ngay từ đầu năm Công ty phải tổ chức bộ máy quản lý kinh doanh, cử người tìm hiểu học hỏi kinh nghiệm điều hành từ các sân đang hoạt động trên địa bàn TP Đà Nẵng, xây dựng chương trình tiếp thị quảng bá sân bóng nhằm thu hút khách hàng...

Phân đầu kết quả cho thuê sân bóng đá năm 2014:

Doanh số cho thuê : 3 sân, 3 sân còn lại Công ty sẽ đầu tư kinh doanh tùy thuộc nhu cầu thực tế của khách hàng

Doanh thu thu tiền : 598 tr.đồng

3. Kế hoạch tài chính

Phân đầu thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2014 như sau:

Doanh thu	:	23.023 triệu đồng
Chi phí trực tiếp	:	17.435 triệu đồng
Lợi nhuận hoạt động	:	5.588 triệu đồng
Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	4.286 triệu đồng
Chi phí hoạt động SGD	:	648 triệu đồng
Lợi nhuận còn lại	:	654 triệu đồng

4. Kế hoạch đầu tư xây dựng

4.1. Dự án khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1

Năm 2014 về công tác đầu tư xây dựng, Công ty chủ yếu tập trung hoàn thiện các căn hộ theo tiến độ bán và cho thuê đảm bảo chất lượng, thời gian giao nhà, cụ thể như sau:

- + Hoàn thiện căn hộ bán : 10 căn hộ
- + Hoàn thiện căn hộ cho thuê : 20 căn hộ

4.2. Sân bóng đá mini

Để đảm bảo mục tiêu đề ra là trước mắt đưa 03/06 sân bóng đá mini vào khai thác kinh doanh trong đầu quý 2/2014, ngay từ đầu năm Công ty tập trung hoàn thành các mục tiêu sau:

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình Sở Xây dựng và UBND TP Đà Nẵng phê duyệt trong tháng 1/2014

Lập BCKTKT trình HĐQT phê duyệt trong tháng 2/2014

Lựa chọn nhà thầu và triển khai thi công trong tháng 3/2014 đến đầu tháng 4/2014 hoàn thành đưa vào khai thác kinh doanh

Đối với 03 sân còn lại, tùy theo nhu cầu của khách hàng Công ty sẽ xem xét tiếp tục đầu tư

Tổng vốn đầu tư xây dựng thực hiện năm 2014: 9.237 tr.đồng.

5. Công tác lao động, tiền lương

Tổng số lao động của Công ty trong năm 2014 là 19 người, không tăng so với năm 2013

Tổng quỹ tiền lương năm 2014 là 2.904 tr.đồng, với mức thu nhập bình quân của CBCNV là 9,2 tr.đồng/người/tháng. Trong trường hợp Công ty hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, quỹ tiền lương được tăng thêm 5%.

6. Kế hoạch thoái vốn của các đơn vị ngành điện

Tiếp tục tìm đối tác để bán dần các tài sản của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 để chia lại vốn cho các cổ đông, cụ thể ngoài việc bán các sản phẩm bất động sản hiện có đang được thực hiện theo kế hoạch kinh doanh hàng năm,



Công ty tiếp tục tìm kiếm đối tác để bán các tài sản bao gồm phần diện tích đất còn lại của lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, Nhà đất tại số 59 Nguyễn Thị Minh Khai và các tài sản khác. Trường hợp các cổ đông sáng lập là các đơn vị ngành điện thoái vốn thành công bằng cách bán cổ phần thông qua Sở giao dịch chứng khoán thì kế hoạch thoái vốn của các đơn vị ngành điện sẽ kết thúc và Công ty sẽ tiếp tục hoạt động theo chủ trương của các chủ sở hữu mới.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2013 và kế hoạch kinh doanh năm 2014. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận thông qua.

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

Số: 78 /TTr-LEC-HĐQT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 3 năm 2014

Tờ trình

V/v: Thông qua báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

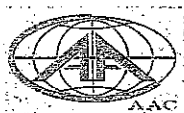
Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng.

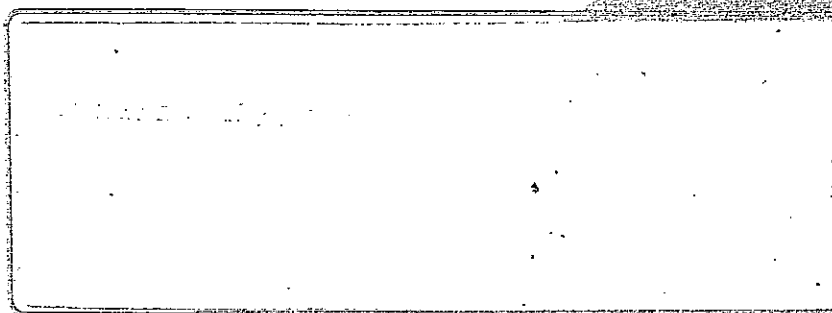
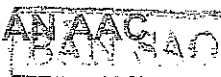
**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Đình Nhân



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
Thành viên của PrimeGlobal



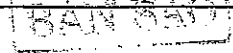


BẢN SAU

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013



MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 31/12/2013.

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 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ hai vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2013: 209.488.770.000 đồng, trong đó vốn góp của Tập đoàn Điện lực Việt Nam chiếm 37%.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 78A Duy Tân, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0511.2466466
- Fax: (84) 0511.2222233
- Website: evnlandcentral.com.vn

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 TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 19 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 8 người. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, 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	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Ông Ngô Tấn Cư	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Ông Phạm Quốc Khánh	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Ông Nguyễn Văn Lê	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Ông Lê Văn Trường	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013

Ban Kiểm soát

• Ông Tăng Tấn Ngân	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Bà Trần Thị Triều Linh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Lê Văn Trường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 06/04/2013
• 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 Lô 78-80, Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Sự kiện nổi bật cần lưu ý

Ngày 25/04/2012, Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án bán dần tài sản của Công ty và chia lại vốn cho cổ đông theo đề xuất của cổ đông sáng lập là Tổng công ty Điện lực Miền Trung, cụ thể như sau:

- Tìm kiếm các đối tác để bán dần các tài sản hiện có của Công ty với hình thức phù hợp và chia lại vốn cho các cổ đông;
- Thời gian thực hiện: đến năm 2014.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 06/04/2013 cũng tái khẳng định: Ngoài kế hoạch bán các sản phẩm hiện có của Công ty theo kế hoạch kinh doanh hàng năm thì trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy

BẢN SAO

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

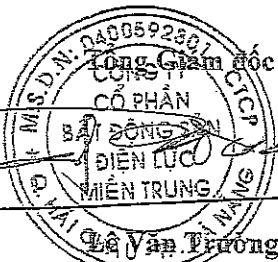
thuộc vào tình hình thực tế thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý 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.
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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 31/12/2013 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.



Đà Nẵng, ngày 26 tháng 02 năm 2014

CHỨNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày... 27... 2... 14...

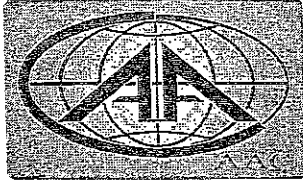
Số... 17... Quyền số... 01...

UBND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phùng Thị Ái Nhân



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

Trụ sở chính
Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dnng.vn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 4 Tòa nhà Hoàng Dân)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 78/2014/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, 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 10/02/2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 26.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập của mình về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu kiểm toán viên tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và Thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2013, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh: Như trình bày tại Báo cáo của Tổng Giám đốc, Chúng tôi xin lưu ý rằng: theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 02 ngày 15/09/2011, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 261.000.000.000 đồng, tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2013, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng.



Trần Thị Phương Lan

Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ hành nghề số 0396-2013-010-1

Đinh Thị Ngọc Thùy

Kiểm toán viên

Chứng chỉ hành nghề số 1463-2013-010-1

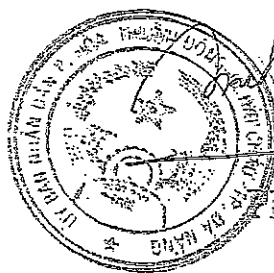
CHỨNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày.....27.....2.....14.....

Số: 1.022, Quyển số: 01

UBND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phùng Thị Ái Nhân

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		166.483.711.893	178.403.447.455
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	49.969.922.665	54.925.406.593
1. Tiền	111		721.903.479	1.533.925.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		49.248.019.186	53.391.481.357
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.024.275.175	4.405.744.032
1. Phải thu khách hàng	131		1.807.460.008	451.043.892
2. Trả trước cho người bán	132		20.000.000	3.622.316.718
3. Các khoản phải thu khác	135	6	196.815.167	332.383.422
IV. Hàng tồn kho	140		114.293.183.853	115.269.855.880
1. Hàng tồn kho	141	7	119.986.679.010	119.472.390.712
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5.693.495.157)	(4.202.534.832)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		196.330.200	3.802.440.950
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	3.072.222.769
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	8	163.630.017	703.851.486
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	32.700.183	26.366.695
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.108.644.390	64.985.900.033
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		63.968.885.768	63.929.796.780
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	338.712.168	299.623.180
- Nguyên giá	222		1.704.135.826	1.282.109.359
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.365.423.658)	(982.486.179)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	63.630.173.600	63.630.173.600
- Nguyên giá	228		63.630.173.600	63.722.173.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(92.000.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240	12	7.624.672.744	-
- Nguyên giá	241		7.650.025.382	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(25.352.638)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		515.085.878	1.056.103.253
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	515.085.878	850.277.652
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	205.825.601
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		238.592.356.283	243.389.347.488

BẢN SAU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã Thuyết số minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300	9.177.781.009	19.911.654.117
I. Nợ ngắn hạn	310	6.826.633.118	4.973.385.616
1. Phải trả người bán	312	3.858.726.535	2.316.370.777
2. Người mua trả tiền trước	313	556.244.103	9.124.707
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314 14	69.276.455	-
4. Phải trả người lao động	315	840.795.509	780.495.880
5. Chi phí phải trả	316 15	45.200.409	36.363.636
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319 16	1.409.985.689	1.809.939.198
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	46.404.418	21.091.418
II. Nợ dài hạn	330	2.351.147.891	14.938.268.501
1. Phải trả dài hạn khác	333 17	50.000.000	569.100.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	2.301.147.891	14.369.168.501
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	229.414.575.274	223.477.693.371
I. Vốn chủ sở hữu	410 18	229.414.575.274	223.477.693.371
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411 18	209.488.770.000	209.488.770.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417 18	862.000.000	721.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420 18	19.063.805.274	13.267.923.371
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	238.592.356.283	243.389.347.488

CHỨNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày 27/12/2013 Kế toán trưởng

Số: 157/2013 Quyền số: 01

LÊND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

Phạm Thị Nghi Xuân

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phùng Thị Ái Nhân

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu số B-02/ĐN
Ban hành theo Quyết định 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 2013 VND	Năm 2012 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	19	38.439.315.364	62.658.363.225
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	19	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	19	38.439.315.364	62.658.363.225
4. Giá vốn hàng bán	11	20	25.491.514.781	53.503.939.956
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		12.947.800.583	9.154.423.269
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	3.856.890.046	3.305.272.845
7. Chi phí tài chính	22		-	23.934.655
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		4.652.056.113	4.100.245.095
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.215.406.269	3.674.679.994
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.937.228.247	4.660.836.370
11. Thu nhập khác	31	22	467.978.852	49.426.289
12. Chi phí khác	32	23	9.865.889	523.449.286
13. Lợi nhuận khác	40		458.112.963	(474.022.997)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	24	8.395.341.210	4.186.813.373
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	1.746.633.706	1.374.195.609
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24	205.825.601	(6.255.560)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	24	6.442.881.903	2.818.873.324
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	308	135

BẢN SÁC ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

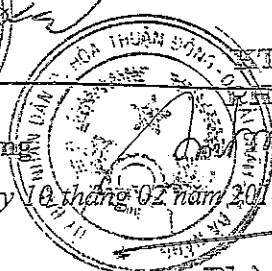
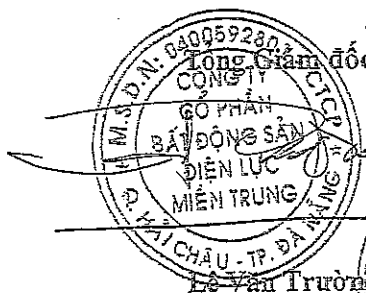
Ngày...27...2...14

Số...107...Quyển số...01

UBND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG

Người lập biểu

(Signature)



Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Thị Nghi Xuân

Nguyễn Thị Trần Thảo

Phùng Thị Ái Nhân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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 2013 VND	Năm 2012 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	27.771.351.766	76.850.057.379
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(34.168.216.868)	(50.787.752.090)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.302.339.747)	(3.041.096.760)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.210.608.729)	(2.759.633.867)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.375.473.664	1.297.214.508
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2.195.304.136)	(7.414.298.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.729.644.050)	14.144.490.552
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	-	9.200.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.774.160.122	3.400.184.650
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.774.160.122	12.600.184.650
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.955.483.928)	26.744.075.202
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	54.925.406.593	28.181.331.391
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	49.969.922.665	54.925.406.593

CHỨNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày 27/12/2013 Kế toán trưởng

Số: 101/2013, Quyển số: 01/

UBND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG

Người lập biểu

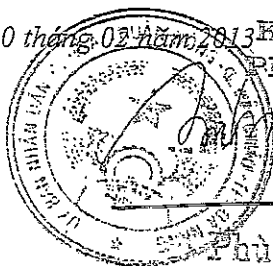


Lê Văn Trường

Phạm Thị Nghi Xuân

Nguyễn Thị Trần Thảo

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 02 năm 2014 KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phùng Thị Ái Nhân

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 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ hai vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

Kỳ 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.

BẢN DẤU

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 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 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.3 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

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

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

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

4.4 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).

+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đến bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước

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)

bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không trích khấu hao.

Các tài sản cố định vô hình khác

Các tài sản cố định vô hình khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm máy tính	3

4.5 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

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

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà	5 - 50
Cơ sở hạ tầng	4 - 7

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 kỳ 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.

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 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được trích lập các quỹ và chia cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội Cổ đông thường niên.

4.9 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, chuyển nhượng căn hộ; hoạt động bán hàng hóa bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

BẢN SAU

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25%.
Ngoài ra, Công ty thực hiện kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính 1% trên số tiền thu theo tiến độ đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.12 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, đầu tư tài chính và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.13 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

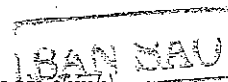
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	80.235.037	48.072.891
Tiền gửi ngân hàng	641.668.442	1.485.852.345
Tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng từ 1 tháng đến 3 tháng)	49.248.019.186	53.391.481.357
Cộng	49.969.922.665	54.925.406.593

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	180.806.594	99.168.970
Phải thu thuế TNCN	15.808.415	8.318.651
Phải thu khác	200.158	224.895.801
Cộng	196.815.167	332.383.422

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)



7. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	7.738.968
Công cụ, dụng cụ	16.695.069	14.973.652
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	85.367.263.226
- Khu phức hợp EVN- Land central Đà Nẵng giai đoạn 1	-	85.367.263.226
Thành phẩm (Căn hộ Harmony)	90.694.928.184	-
Hàng hoá bất động sản	29.275.055.757	34.082.414.866
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (@)	(5.693.495.157)	(4.202.534.832)
Cộng	114.293.183.853	115.269.855.880

@ là dự phòng giảm giá đối với hàng hóa bất động sản. Giá trị thuần có thể thực hiện được căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá đất ngày 31/12/2013 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

8. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.196.492
Thuế thu nhập doanh nghiệp	163.630.017	699.654.994
Cộng	163.630.017	703.851.486

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng	32.700.183	26.366.695
Cộng	32.700.183	26.366.695

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)

BẢN SAU

10. 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	277.076.000	775.861.450	229.171.909	1.282.109.359
Mua sắm trong năm	-	-	-	-
Tăng khác	560.317.467	-	-	560.317.467
Giảm trong năm	-	-	138.291.000	138.291.000
Số cuối năm	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.704.135.826
Khấu hao				
Số đầu năm	118.526.962	635.775.327	228.183.890	982.486.179
Khấu hao trong năm	390.930.224	129.310.236	988.019	521.228.479
Giảm trong năm	-	-	138.291.000	138.291.000
Số cuối năm	509.457.186	765.085.563	90.880.909	1.365.423.658
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	158.549.038	140.086.123	988.019	299.623.180
Số cuối năm	327.936.281	10.775.887	-	338.712.168

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2013 là 90.880.909 đồng.

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	92.000.000	92.000.000
Số cuối năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600
Khấu hao			
Số đầu năm	-	92.000.000	92.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	92.000.000	92.000.000
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600
Số cuối năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600

BẢN DẪN

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. Bất động sản đầu tư

	Nhà VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng từ hàng hóa bất động sản	7.650.025.382	-	7.650.025.382
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>7.650.025.382</u>	<u>-</u>	<u>7.650.025.382</u>
Khấu hao			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	25.352.638	-	25.352.638
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>25.352.638</u>	<u>-</u>	<u>25.352.638</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	<u>7.624.672.744</u>	<u>-</u>	<u>7.624.672.744</u>

Bất động sản đầu tư là 9 căn hộ Harmony đang được sử dụng để cho thuê theo Nghị quyết số 223/NQ-LEC-HĐQT ngày 01/10/2013 của Hội đồng quản trị.

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	240.503.691	-
Chi phí Dự án Harmony Tower	-	684.400.790
Chi phí Dự án KDC Phú Lộc An	129.582.187	165.876.862
Chi phí sửa chữa tòa nhà EVNLand Central	145.000.000	-
Cộng	<u>515.085.878</u>	<u>850.277.652</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	62.118.355	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.158.100	-
Cộng	<u>69.276.455</u>	<u>-</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)

BẢN BAO

15. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trích trước chi phí kiểm toán	36.363.636	36.363.636
Trích trước chi phí khác	8.836.773	-
Cộng	45.200.409	36.363.636

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

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	-	15.229.940
Cổ tức phải trả	29.535.600	29.535.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	812.794.522	386.573.658
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	567.655.567	1.378.600.000
Cộng	1.409.985.689	1.809.939.198

17. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	50.000.000	569.100.000
- Công ty CP Thủy điện A Vương	-	310.700.000
- Đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower	-	150.000.000
- Các đối tượng khác	50.000.000	108.400.000
Cộng	50.000.000	569.100.000

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)

BẢN SAO

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quý đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2012	209.488.770.000	576.000.000	11.103.050.047	221.167.820.047
Tăng trong năm	-	145.000.000	2.818.873.324	2.963.873.324
Giảm trong năm	-	-	654.000.000	654.000.000
Số dư tại 31/12/2012	<u>209.488.770.000</u>	<u>721.000.000</u>	<u>13.267.923.371</u>	<u>223.477.693.371</u>
Số dư tại 01/01/2013	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Tăng trong năm	-	141.000.000	6.442.881.903	6.583.881.903
Giảm trong năm	-	-	647.000.000	647.000.000
Số dư tại 31/12/2013	<u>209.488.770.000</u>	<u>862.000.000</u>	<u>19.063.805.274</u>	<u>229.414.575.274</u>

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các cổ đông là tổ chức	158.191.770.000	158.191.770.000
- 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	63.373.770.000
- 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	<u>209.488.770.000</u>	<u>209.488.770.000</u>

c. Cổ phiếu

	31/12/2013 Cổ phiếu	31/12/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

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)

BẢN SAO

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.267.923.371	11.103.050.047
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.442.881.903	2.818.873.324
Phân phối lợi nhuận (*)	647.000.000	654.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển	141.000.000	145.000.000
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	506.000.000	509.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.063.805.274	13.267.923.371

(*) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội cổ đông số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2013.

19. Doanh thu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng doanh thu	38.439.315.364	62.658.363.225
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	7.410.080.591	13.090.962.335
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	30.954.393.864	49.567.400.890
+ Doanh thu khác	74.840.909	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.439.315.364	62.658.363.225

20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	1.825.352.638	11.820.964.405
Giá vốn kinh doanh bất động sản	23.591.321.234	41.682.975.551
Giá vốn hoạt động khác	74.840.909	-
Cộng	25.491.514.781	53.503.939.956

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)

BAN SAO

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.855.797.746	3.305.272.845
Chiết khấu thanh toán	1.092.300	-
Cộng	3.856.890.046	3.305.272.845

22. Thu nhập khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	48.596.289
Phạt vi phạm hợp đồng	230.536.074	-
Thu nhập khác	237.442.778	830.000
Cộng	467.978.852	49.426.289

23. Chi phí khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí và thuế GTGT dự án EVNLand tại Buôn Mê Thuật hủy bỏ	-	517.577.500
Chi phí khác	9.865.889	5.871.786
Cộng	9.865.889	523.449.286

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)

BẢN SAO

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

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.395.341.210	4.186.813.373
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	6.419.732.273	1.954.408.720
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.975.608.937	2.232.404.653
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(587.437.547)	820.209.081
Điều chỉnh tăng	235.864.855	820.209.081
+ Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	216.000.000	216.000.000
+ Chi phí quản lý, đăng ký giao dịch chứng khoán	10.000.000	10.000.000
+ Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của tiền và nợ phải thu năm trước, nay đã thực hiện	-	25.022.238
+ Tiền phạt	9.864.855	-
+ Chi phí loại trừ theo biên bản hoàn thuế	-	17.600.000
+ Chi chi thực hiện dự án bị hủy bỏ	-	517.577.500
+ Chi phí hoạt động của HĐQT và BKS	-	34.009.343
Điều chỉnh giảm (Căn hộ mẫu và chi phí quảng cáo bán căn hộ năm 2011 đã điều chỉnh tăng)	823.302.402	-
Tổng thu nhập chịu thuế	7.807.903.663	5.007.022.454
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	6.655.597.128	2.774.617.801
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.152.306.535	2.232.404.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.951.975.916	1.251.755.613
- Lợi nhuận từ hoạt động cho thuê văn phòng, hoạt động khác	1.663.899.282	693.654.450
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	288.076.634	558.101.163
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.746.633.706	1.374.195.609
- Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	1.951.975.916	1.251.755.613
- Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	4.443.313	-
- Thuế TNDN thu theo tiến độ chuyển nhượng căn hộ Hamony	(209.785.523)	122.439.996
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	205.825.601	(6.255.560)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.442.881.903	2.818.873.324

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.442.881.903	2.818.873.324
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.442.881.903	2.818.873.324
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.948.877	20.948.877
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	308	135

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)

BẢN SAO

26. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	3.369.968.264	2.781.121.396
Chi phí khấu hao tài sản cố định	546.581.117	3.546.027.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.152.189.222	58.445.320.582
Chi phí khác bằng tiền	1.349.008.961	1.298.753.616
Cộng	39.417.747.564	66.071.223.046

27. Công cụ tài chính

a) Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b) Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro lãi suất và rủi ro tỷ giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Do không có các giao dịch ngoại tệ và không còn nợ vay, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về giá hàng hóa.

Hiện tại, thị trường bất động sản đang trầm lắng và có chiều hướng giảm giá. Theo khảo sát giá thị trường tại các khu vực có hàng hóa Bất động sản của Công ty thì Công ty nhận thấy có rủi ro về giá hàng hóa bất động sản. Để quản lý rủi ro về giảm giá hàng hóa bất động sản, Công ty đã trích lập dự phòng hàng tồn kho trên cơ sở giá thị trường đã khảo sát và giá bán do cơ quan thẩm định giá độc lập đánh giá.

Quản lý rủi ro tín dụng

Khách hàng chủ yếu của công ty là các đơn vị thuộc Tổng Công ty Điện lực Miền Trung thuê văn phòng làm việc. Riêng lĩnh vực kinh doanh bất động sản, công ty thường bán cho khách lẻ và thu tiền ngay. Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu với khách hàng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

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)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

Đơn vị tính: VND

31/12/2013	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	3.858.726.535	-	3.858.726.535
Chi phí phải trả	45.200.409	-	45.200.409
Phải trả khác	1.409.985.689	50.000.000	1.459.985.689
Cộng	5.313.912.633	50.000.000	5.363.912.633

31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	2.316.370.777	-	2.316.370.777
Chi phí phải trả	36.363.636	-	36.363.636
Phải trả khác	1.794.709.258	569.100.000	2.363.809.258
Cộng	4.147.443.671	569.100.000	4.716.543.671

Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hầu như không có rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

Đơn vị tính: VND

31/12/2013	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.969.922.665	-	49.969.922.665
Phải thu khách hàng	1.807.460.008	-	1.807.460.008
Phải thu khác	196.815.167	-	196.815.167
Cộng	51.974.197.840	-	51.974.197.840

31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.925.406.593	-	54.925.406.593
Phải thu khách hàng	451.043.892	-	451.043.892
Đầu tư tài chính	-	-	-
Phải thu khác	332.383.422	-	332.383.422
Cộng	55.708.833.907	-	55.708.833.907

28. Các bên liên quan

a) Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty là Tổng Công ty Điện lực Miền Trung và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc công ty.

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)

b) Nghiệp vụ với các bên có liên quan

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2013	Năm 2012 VND
		VND	
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Thuê văn phòng	1.980.000.000	-
	Phí quản lý, vận hành, điện nước	1.490.328.273	5.664.094
Hội đồng quản trị	Thù lao	198.000.000	198.000.000
Tổng Giám đốc	Thu nhập	311.850.000	349.842.000

c) Số dư của các bên có liên quan

Công ty liên quan	Khoản mục	31/12/2013	31/12/2012
		VND	VND
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Phải thu khách hàng	-	6.230.503
	Phải trả người bán	120.851.213	-

29. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Vì vậy, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận địa lý chính là Việt Nam.

30. Sự kiện nổi bật cần lưu ý

Ngày 25/04/2012, Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án bán dần tài sản của Công ty và chia lại vốn cho cổ đông theo đề xuất của cổ đông sáng lập là Tổng công ty Điện lực Miền Trung, cụ thể như sau:

- Tìm kiếm các đối tác để bán dần các tài sản hiện có của Công ty với hình thức phù hợp và chia lại vốn cho các cổ đông;
- Thời gian thực hiện: đến năm 2014.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 06/4/2013 cũng tái khẳng định: Ngoài kế hoạch bán các sản phẩm hiện có của Công ty theo kế hoạch kinh doanh hàng năm thì trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy thuộc vào tình hình thực tế thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.

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)

31. 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.

32. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi AAC.



Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo

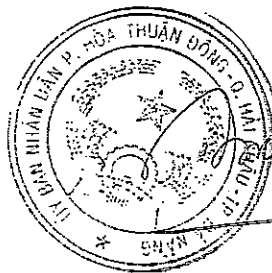
CHỨNG THỰC

BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày 27/2/14

Số 1002, Quyển số:

UBND P. HÒA THUẬN ĐÔNG
Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phùng Thị Ái Nhân

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 79 /TTr-LEC-BKS

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 3 năm 2014

Tờ trình

**V/v: Thông qua Báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát về
Tình hình hoạt động của Công ty năm 2013**

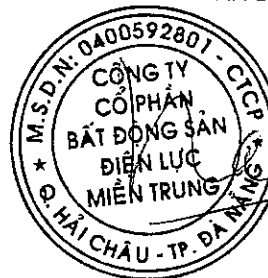
Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của
Công ty năm 2013 để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng.

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Tăng Tấn Ngân

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO

KIỂM SOÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2013

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần
Bất động sản Điện lực miền Trung**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (LEC);
- Căn cứ Quy chế số 01/QC-BKS-CTCPBĐS ngày 17/03/2008 về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
- Căn cứ Báo cáo Quyết toán vốn đầu tư hoàn thành dự án Khu Phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 được kiểm toán bởi Công ty Kế toán và Kiểm toán AAC;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2013 của LEC đã được soát xét bởi Công ty Kế toán và Kiểm toán AAC;

Thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ, Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2013 của Công ty như sau:

I. Giám sát công tác quản lý điều hành:

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh do Công ty cung cấp theo quy định, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát như sau:

- Thực hiện kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của đại hội đồng cổ đông năm 2013.
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT và đề nghị HĐQT giải trình các vấn đề Ban kiểm soát quan tâm.
- Định kỳ thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo phản ánh trung thực tình hình hoạt động kinh doanh và thực trạng tài chính của Công ty tại thời điểm báo cáo; xem xét báo cáo tài chính năm 2013.

II. Sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Tổng Giám đốc:

- Trong năm 2013, Ban Kiểm soát được mời tham dự cuộc họp của HĐQT. Tham gia ý kiến góp ý các vấn đề liên quan tới công tác điều hành và chiến lược phát triển của Công ty trong phạm vi quyền hạn của Ban Kiểm soát.

- HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty đã cung cấp đầy đủ các tài liệu về công tác điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

III. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty:

- Tình hình tài chính đến 31/12/2013:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
+Tổng tài sản	238 592 356 283	243 389 347 488
Tài sản ngắn hạn	166 483 711 893	178 403 447 455
Tài sản dài hạn	72 108 644 390	64 985 900 033
+Tổng nguồn vốn	238.592 356 283	243 389 347 488
Nợ phải trả	9 177 781 009	19 911 654 117
Vốn chủ sở hữu	229 414 575 274	223 477 693 371

- Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
1. Tổng doanh thu	42 764 184 262	66 013 062 359
2. Tổng chi phí	34 368 843 052	61 826 248 986
3. Tổng Lợi nhuận trước thuế	8 395 341 210	4 186 813 373
4. Thuế TNDN	1 952 459 307	1 367 940 049
5. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	6 442 881 903	2 818 873 324
6. Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	3.66%	1.87%
7. Tổng nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (lần)	0.04	0.09

- Một số chỉ tiêu đánh giá:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
1. Khả năng thanh toán tổng quát (lần)	26.0	12.2
2. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (lần)	18.1	9.0
3. Khả năng thanh toán nhanh (lần)	5.7	3.2
4. Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/DT thuần (%)	19.85%	6.35%
5. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/DT thuần (%)	15.23%	4.27%
6. Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	3.52%	1.72%
7. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	2.70%	1.16%
8. Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (%)	2.81%	1.26%
9. Hệ số bảo toàn vốn	0.96	0.92

IV. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

1. Tình hình đầu tư các dự án

1.1 Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1

- Trong năm 2013, Công ty tập trung hoàn thiện các hạng mục còn lại của công trình Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng-giai đoạn 1 (Khu căn hộ Harmony Tower) để kịp nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao nhà cho khách hàng. Đến ngày 19/6/2013 Công ty đã chính thức khánh thành công trình và bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng tiến độ cam kết của hợp đồng mua bán nhà, đảm bảo chất lượng và được khách hàng đánh giá cao.

- Sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty đã hoàn thành hồ sơ quyết toán theo đúng các quy định của pháp luật cũng như các quy định của Công ty sau 3 tháng. Hồ sơ quyết toán đã được Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán AAC thông qua và được HĐQT phê duyệt. Giá trị quyết toán là: 123.467.183.443 đồng, trong đó giá trị quyết toán trước thuế GTGT: 114.593.273.299 đồng, thuế GTGT: 8.873.913.144 đồng.

- Theo chủ trương của HĐQT việc đầu tư hoàn thiện các căn hộ còn lại sẽ được thực hiện theo tiến độ bán và cho thuê căn hộ. Kể từ tháng 6/2013 Công ty đã tổ chức triển khai thi công hoàn thiện và bàn giao nhà cho 6 khách hàng mới mua căn hộ và 10 khách hàng thuê căn hộ đảm bảo tiến độ, chất lượng và chi phí hợp lý, tiết kiệm.

1.2 Sửa chữa nhà mẫu làm nhà văn phòng Công ty

Do Tòa nhà văn phòng tại số 78A Duy Tân-TP Đà Nẵng được chuyển giao lại cho EVNCPC vào thời điểm 31/12/2013, nên theo chủ trương được HĐQT phê duyệt, Công ty đã sửa chữa lại nhà mẫu tại lô đất A5 đường Phạm văn Đồng để làm văn phòng làm việc của Công ty. Sau 01 tháng triển khai thi công, đến ngày 31/12/2013 công trình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng đảm bảo tiến độ, chất lượng và đúng các trình tự theo quy định, đáp ứng kịp thời nhu cầu làm việc của CBCNV Công ty với giá trị đầu tư sửa chữa được quyết toán là 198.411.321 đồng thấp hơn giá trị HĐQT phê duyệt (giá trị HĐQT phê duyệt là 200.000.000 đồng)

2. Tình hình thanh toán:

Đến 31/12/2013: vốn đầu tư xây dựng thực hiện là 27.648 triệu đồng, đạt 100% KH năm 2013. Trong đó:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Tên dự án/công trình	Kế hoạch	Thanh toán	Tỷ lệ đạt
1	Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng-Giai đoạn 1	27.633	27.648	100%
	TỔNG CỘNG	27.633	27.648	100%

IV. Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc:

- Trong năm 2013, HĐQT đã tiến hành họp 07 lần bao gồm cả lấy ý kiến biểu quyết của các ủy viên HĐQT bằng văn bản, ban hành một số các Nghị quyết, thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ theo Điều lệ của Công ty. Cụ thể:

TT	Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 60/NQ-LEC-HĐQT	13/3/2013	- Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2013 - Phương án thoái vốn của các đơn vị trong ngành điện - Bán bất động sản riêng lẻ và đất nền dự án Phú Lộc An - Thuê đơn vị quản lý vận hành khu căn hộ Harmony
2	Nghị quyết số 86/NQ-LEC-HĐQT	06/4/2013	- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm của Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền trung.
3	Quyết định số 109/QĐ-LEC-HĐQT	08/5/2013	- Phê duyệt điều chỉnh giá bán đất nền riêng lẻ và đất nền dự án khu dân cư Phú Lộc An.
4	Nghị quyết số 171A/NQ-LEC-HĐQT	19/8/2013	- Đầu tư hoàn thiện căn hộ Harmony theo tiến độ bán hàng - Đầu tư khai thác kinh doanh khu đất A5 - Kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony
5	Nghị quyết số 223/NQ-LEC-HĐQT	01/10/2013	- Phê duyệt quyết toán công trình Khu phức hợp EVNLand Central Đà Nẵng-giai đoạn 1 - Phê duyệt phương án đầu tư sân bóng đá mini cỏ nhân tạo tại lô đất A5 - Phê duyệt phương án đầu tư kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony
6	Nghị quyết số 234/NQ-LEC-HĐQT	03/10/2013	- Phê duyệt sửa chữa Nhà mẫu Harmony làm văn phòng làm việc
7	Nghị quyết số 285/NQ-LEC-HĐQT	09/12/2013	- Thông qua kế hoạch toàn diện năm 2014 của Công ty - Thống nhất sử dụng căn hộ 1 phòng ngủ để cho thuê - Thống nhất duyệt quỹ tiền lương năm 2013 tăng 4% so với năm 2012

- Nghị quyết của HĐQT luôn có sự nhất trí của các ủy viên HĐQT.

- Tổng giám đốc đã thực hiện nhiệm vụ điều hành Công ty theo đúng luật, triển khai thực hiện nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và điều lệ hoạt động của Công ty có hiệu quả.

V. Một số nhận xét và kiến nghị của Ban kiểm soát:

1. Nhận xét:

- Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày theo đúng quy định của chế độ kế toán, tuân thủ theo chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

- Sổ sách, chứng từ kế toán được lập đầy đủ chặt chẽ, sắp xếp gọn gàng và lưu trữ theo đúng quy định.

2. Kiến nghị:

- Đề nghị Công ty có biện pháp thúc đẩy công tác bán hàng trong năm 2014, đặc biệt là bán căn hộ Harmony và các bất động sản khác đã đầu tư để sớm thu hồi vốn đầu tư.

- Đối với nhà số 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Hợp đồng cho thuê cần chặt chẽ để tránh rủi ro khi chấm dứt Hợp đồng.

- Đối với phần đất còn lại của dự án giai đoạn 2 và giai đoạn 3 tại A5 Phạm Văn Đồng đã được UBND Thành phố ĐN phê duyệt điều chỉnh quy hoạch trong 5 năm để đầu tư sân bóng đá mini, cần triển khai nhanh để đem lại lợi nhuận.

- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế từ năm 2009 đến 31/12/2013 là 19 tỷ, đề nghị Công ty có phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức cho các cổ đông.

Trên đây là tình hình hoạt động của Ban kiểm soát trong việc thực hiện nhiệm vụ kiểm soát năm 2013 kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

TM. Ban kiểm soát
Trưởng Ban



Tăng Tân Ngân

Tờ trình

V/v: Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận năm 2013

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;
Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán,
Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án sử dụng lợi nhuận năm 2013, cụ thể như sau:

1. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2013:

STT	Khoản mục	Năm 2013	Ghi chú
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2013	8 395 341 210	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013	1 952 459 307	
3	Lợi nhuận còn lại năm 2013	6 442 881 903	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	19 063 805 274	
	- Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2008 - 2012	12 620 923 371	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2013	6 442 881 903	
5	Trích lập các quỹ	1 162 000 000	
	- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	322 000 000	=5%*(3)
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	840 000 000	
6	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	17 901 805 274	
7	Trả cổ tức bằng tiền mặt	16 759 101 600	
8	Lợi nhuận còn lại	1 142 703 674	

2. Phương án chi trả cổ tức năm 2013

Năm 2013, dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và lợi nhuận còn lại chưa phân phối từ năm 2008-2013, Hội đồng quản trị đề xuất trả cổ tức năm 2013 như sau:

1.1. Tỷ lệ chi trả cổ tức : 8% (800đ/1 cổ phần).

1.2. Hình thức chi trả cổ tức : Tiền mặt

1.3. Cách thức chi trả cổ tức :

+ Cổ tức được chi trả cho cổ đông sau khi trừ thuế thu nhập cá nhân 5% theo quy định.

+ Các cổ đông đăng ký nhận cổ tức theo 1 trong 3 cách sau:

✓ Nhận cổ tức bằng tiền mặt:

Cổ đông nhận trực tiếp hoặc ủy quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt tại Bộ phận Tài chính kế toán của Công ty Cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung (Địa chỉ: Lô A5, Phạm Văn Đồng, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng)

✓ Nhận cổ tức thông qua tài khoản của đơn vị nơi cổ đông công tác:

Theo danh sách đăng ký của cổ đông trong đơn vị, *EVNLand Central* sẽ chuyển khoản trả cổ tức của các cổ đông đã đăng ký trong danh sách vào tài khoản mà đơn vị đăng ký. Đơn vị sẽ chi trả cổ tức lại cho các cổ đông.

✓ Nhận cổ tức bằng chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản cổ đông:

EVNLand Central sẽ chuyển khoản trả cổ tức vào tài khoản chỉ định của cổ đông. Phí chuyển tiền do cổ đông chịu và được khấu trừ vào cổ tức.

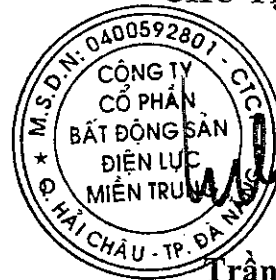
1.4. Ngày chốt danh sách cổ đông hưởng cổ tức: 16h00 ngày 3/3/2014

1.5. Ngày thanh toán cổ tức: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 và do HĐQT quyết định.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua.

Trân trọng. 

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**




Trần Đình Nhân

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

Số: 80 /TTr-LEC-HĐQT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 3 năm 2014

Tờ trình

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2014

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;

Căn cứ đề xuất của Ban kiểm soát tại Giấy đề xuất ngày tháng 03 năm 2014,

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung nhận thấy Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là thành viên tổ chức kiểm toán quốc tế IGAF Polaris có trụ sở chính tại Hoa Kỳ và hơn 385 thành viên hoạt động tại hơn 90 quốc gia trên toàn thế giới và là một trong 10 đơn vị kiểm toán có số lượng khách hàng lớn nhất Việt Nam. Trong năm 2012, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp Quyết định chấp thuận đủ điều kiện để kiểm toán các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán (QĐ 992/QĐ-UBCK ngày 27/11/2012).

Ngoài ra, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là đơn vị có nhiều kinh nghiệm đã từng kiểm toán các dự án XD CB lớn trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng cũng như địa bàn các tỉnh miền Trung như dự án Cầu Thuận Phước, Trụ sở Vinaconex 25, Trụ sở EVN Land Central, Dự án Nhà máy sản xuất cồn Ethanol Đại Tân-Quảng Nam, Đại học Quảng Nam...

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 xem xét quyết định tiếp tục chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Đình Nhân

BAN KIỂM SOÁT

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 02 năm 2014

TỜ TRÌNH

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2014

Kính gửi: Hội đồng quản trị

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

Qua tìm hiểu các đơn vị Kiểm toán có năng lực và kinh nghiệm trên địa bàn các tỉnh miền Trung, Ban kiểm soát nhận thấy Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là thành viên tổ chức kiểm toán quốc tế IGAF Polaris có trụ sở chính tại Hoa Kỳ và hơn 385 thành viên hoạt động tại hơn 90 quốc gia trên toàn thế giới và là một trong 10 đơn vị kiểm toán có số lượng khách hàng lớn nhất Việt Nam. Năm 2014, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp Quyết định chấp thuận đủ điều kiện để kiểm toán các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán (QĐ 907/QĐ-UBCK ngày 27/12/2013).

Ngoài ra, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC là đơn vị kiểm toán các dự án XD CB lớn trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng cũng như địa bàn các tỉnh miền Trung như dự án Cầu Thuận Phước, Trụ sở Vinaconex 25, Trụ sở EVN Land Central, Dự án Nhà máy sản xuất cồn Ethanol Đại Tân - Quảng Nam, Đại học Quảng Nam...

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung nhận thấy đây là đơn vị kiểm toán có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện công tác kiểm toán. Kính trình Hội đồng quản trị xem xét quyết định chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



TĂNG TÂN NGÂN

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2014

Số: 21/TTr-LEC-HĐQT

Tờ trình

**V/v: Thông qua Báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2013
và phê duyệt tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2014**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;

Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 Báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS Công ty năm 2013 và thông qua tiền thù lao của HĐQT, BKS Công ty năm 2014, cụ thể như sau:

1. Tiền thù lao của HĐQT và BKS năm 2013

Đơn vị: Đồng

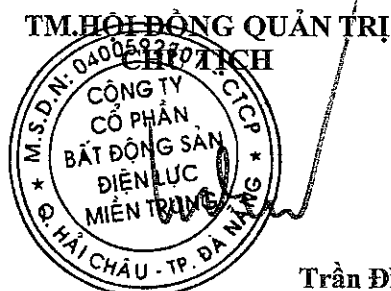
Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2012
I	HĐQT				192.000.000
1	Chủ tịch	4.000.000	1	12	48.000.000
2	Thành viên	3.000.000	4	12	144.000.000
II	BKS				60.000.000
1	Trưởng ban	2.000.000	1	12	24.000.000
2	Thành viên	1.500.000	2	12	36.000.000
	Tổng số				252.000.000

2. Tiền thù lao của HĐQT và BKS năm 2014

Đơn vị: Đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2012
I	HĐQT				192.000.000
1	Chủ tịch	4.000.000	1	12	48.000.000
2	Thành viên	3.000.000	4	12	144.000.000
II	BKS				96.000.000
1	Trưởng ban	3.000.000	1	12	36.000.000
2	Thành viên	2.500.000	2	12	60.000.000
	Tổng số				288.000.000

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua.



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 12/TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2014

Tờ trình

**V/v: Chuyển địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty
về lô A5 đường Phạm Văn Đồng, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng**

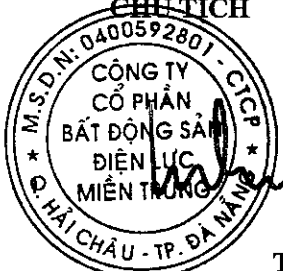
Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 86/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường
niên năm 2013 thông qua ngày 6/4/2013;

Trụ sở chính của Công ty trước đây đặt tại Tòa nhà EVNLand Central số 78A
Duy Tân-TP Đà Nẵng. Tuy nhiên, hiện nay Tòa nhà trên đã được Công ty chuyển
nhượng lại cho Tổng công ty Điện lực miền Trung theo nghị quyết số 178A/NQ-LEC-
ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 thông qua ngày 25/4/2012. Do đó, để
đảm bảo điều kiện làm việc cho CBCNV Công ty, tận dụng lại căn hộ mẫu Harmony
Tower và để thuận tiện cho việc kinh doanh, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất
động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014
cho chuyển địa điểm đặt trụ sở chính của Công ty về tại lô A5 đường Phạm Văn Đồng,
phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

Trân trọng.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Đình Nhân