

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kết quả soát xét	4
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 - DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 - DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ (Mẫu số B 09 - DN)	10

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

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh</b>	Số 3203001727 ngày 6 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 6 tháng 12 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày 17 tháng 4 năm 2008, ngày 15 tháng 9 năm 2011 và ngày 21 tháng 4 năm 2014.	
<b>Giấy Chứng nhận Đầu tư</b>	Số 32121000034 ngày 1 tháng 10 năm 2009 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp có thời hạn hoạt động là 50 năm kể từ ngày của Giấy Chứng nhận đầu tư.	
<b>Hội đồng quản trị</b>	Ông Trần Đình Nhân	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Huỳnh Trung Nam	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Lê Văn Trường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Phạm Quốc Khánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Nguyễn Văn Lê	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Ngô Tấn Cư	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Lê Minh Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Phạm Quang Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
Ông Lê Văn Trường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)	
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Tăng Tấn Ngân	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Bà Nguyễn Thu Hằng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Bà Trần Thị Triều Linh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Nguyễn Kim Chiến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Trần Phúc Nhân	Thành viên (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Lê Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)
<b>Trụ sở chính</b>	Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	
<b>Kiểm toán viên</b>	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam	

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 31. Các báo cáo tài chính giữa niên độ này thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam.



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 14 tháng 8 năm 2014



**BÁO CÁO KẾT QUẢ SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014  
GỬI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Bắt động sản Điện lực Miền Trung ("Công ty") gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014 và bảng tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu cùng các thuyết minh ("báo cáo tài chính giữa niên độ"). Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo kết quả soát xét về các báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở soát xét của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã phát hành báo cáo kiểm toán và soát xét có ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 26 tháng 2 năm 2014 và ngày 8 tháng 8 năm 2013.

Chúng tôi đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam được áp dụng cho công việc soát xét các báo cáo tài chính số 910 "Công tác soát xét báo cáo tài chính". Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc soát xét để có được sự đảm bảo ở mức độ vừa phải rằng các báo cáo tài chính giữa niên độ này không có các sai sót trọng yếu. Công việc soát xét này bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với các nhân sự của Công ty và thực hiện các thủ tục phân tích các số liệu tài chính, do vậy cung cấp mức độ đảm bảo ít hơn một cuộc kiểm toán. Chúng tôi không tiến hành kiểm toán và do vậy không đưa ra ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính giữa niên độ này.



Trên cơ sở soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam.

**Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam**



Nguyễn Phi Lan  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0573-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Phan Hồ Giang  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0438-2013-006-1

Số hiệu báo cáo soát xét: HAN 1173  
Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2014

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 cho các báo cáo tài chính giữa niên độ, các báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo là không nhằm thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và cách thực hành kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30.6.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>126.829.852.264</b>	<b>166.483.711.893</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	32.938.081.861	49.969.922.665
111	Tiền		1.655.700.906	721.903.479
112	Các khoản tương đương tiền		31.282.380.955	49.248.019.186
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.505.170.624</b>	<b>2.024.275.175</b>
131	Phải thu khách hàng	5	1.993.646.017	1.807.460.008
132	Trả trước cho người bán		-	20.000.000
135	Các khoản phải thu khác	6	511.524.607	196.815.167
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	7	<b>88.617.797.384</b>	<b>114.293.183.853</b>
141	Hàng tồn kho		94.178.924.229	119.986.679.010
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.561.126.845)	(5.693.495.157)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.768.802.395</b>	<b>196.330.200</b>
152	Thuế GTGT được khấu trừ		96.958.175	-
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8	2.558.339.940	163.630.017
158	Tài sản ngắn hạn khác		113.504.280	32.700.183
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>94.183.687.730</b>	<b>72.108.644.390</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>65.657.603.390</b>	<b>63.968.885.768</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	2.027.429.790	338.712.168
222	Nguyên giá		3.490.281.277	1.704.135.826
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.462.851.487)	(1.365.423.658)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	63.630.173.600	63.630.173.600
228	Nguyên giá		63.630.173.600	63.630.173.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>27.437.745.978</b>	<b>7.624.672.744</b>
241	Nguyên giá		27.630.632.909	7.650.025.382
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(192.886.931)	(25.352.638)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.088.338.362</b>	<b>515.085.878</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	1.088.338.362	515.085.878
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>221.013.539.994</b>	<b>238.592.356.283</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính giữa niên độ.

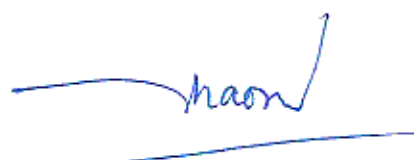


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

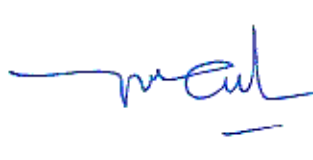
Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30.6.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.534.867.564</b>	<b>9.177.781.009</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.957.413.149</b>	<b>8.817.426.591</b>
312	Phải trả người bán	12	1.159.025.713	3.858.726.535
313	Người mua trả tiền trước		1.728.919.837	2.593.441.994
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	26.776.706	69.276.455
315	Phải trả người lao động		405.388.539	840.795.509
316	Chi phí phải trả	14	140.003.934	45.200.409
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	3.497.298.420	1.409.985.689
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>577.454.415</b>	<b>360.354.418</b>
333	Phải trả dài hạn khác		70.000.000	50.000.000
338	Doanh thu chưa thực hiện		468.599.997	263.950.000
353	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		38.854.418	46.404.418
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>213.478.672.430</b>	<b>229.414.575.274</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>213.478.672.430</b>	<b>229.414.575.274</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	16,17	209.488.770.000	209.488.770.000
417	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	17	1.184.000.000	862.000.000
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17	2.805.902.430	19.063.805.274
440	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>221.013.539.994</b>	<b>238.592.356.283</b>



Nguyễn Thị Trần Thảo  
Người lập biểu



Phạm Thị Nghi Xuân  
Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

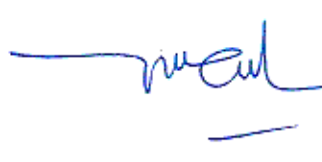
Mẫu số B 02 – DN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014

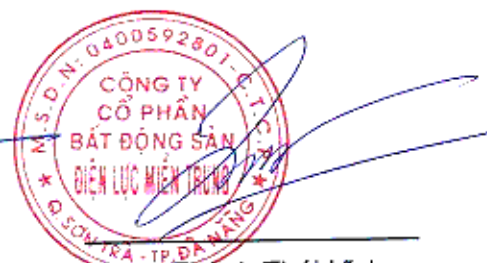
Mã số	Thuyết minh	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.001.738.476	14.536.401.068
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.001.738.476	14.536.401.068
11	Giá vốn hàng bán	(10.310.999.517)	(9.548.452.315)
20	Lợi nhuận gộp	3.690.738.959	4.987.948.753
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.302.282.032	2.117.438.757
24	Chi phí bán hàng	(548.589.503)	(788.787.902)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.093.071.956)	(1.666.154.178)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.351.359.532	4.650.445.430
31	Thu nhập khác	141.804.322	6.750.073
32	Chi phí khác	-	(9.864.885)
40	Thu nhập/(chi phí) khác – số thuần	141.804.322	(3.114.812)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.493.163.854	4.647.330.618
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(829.965.098)	(1.246.522.478)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.663.198.756	3.400.808.140
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	79	162



Nguyễn Thị Trần Thảo  
Người lập biểu



Phạm Thị Nghi Xuân  
Kế toán trưởng



Phạm Thanh Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 03 – DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

Mã số	Thuyết minh	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2.493.163.854</b>	<b>4.647.330.618</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao và phân bổ	567.072.521	88.732.805
03	Các khoản dự phòng	(132.368.312)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.302.282.032)	(2.117.438.757)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.625.586.031</b>	<b>2.618.624.666</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(3.128.042.797)	3.099.374.809
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	4.833.989.553	(5.802.568.810)
11	Tăng các khoản phải trả	161.224.524	376.215.045
12	Giảm các chi phí trả trước	-	401.731.618
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.098.573.752)	(1.210.608.729)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>394.183.559</b>	<b>(517.231.401)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(4.724.786.279)	-
27	Thu lãi tiền gửi	1.376.957.185	2.053.811.411
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(3.347.829.094)</b>	<b>2.053.811.411</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(14.078.195.269)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(14.078.195.269)</b>	<b>-</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(17.031.840.804)</b>	<b>1.536.580.010</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	49.969.922.665	54.925.406.593
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	32.938.081.861	56.461.986.603

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong kỳ bao gồm các khoản phải trả liên quan đến mua sắm tài sản cố định được ghi nhận là 3.851.828.104 đồng (31.12.2013: 3.000.000.000 đồng) và mua sắm chi phí trả trước dài hạn được ghi nhận là 872.958.175 đồng (31.12.2013: 0 đồng).



Nguyễn Thị Trần Thảo  
Người lập biểu



Phạm Thị Nghi Xuân  
Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Linh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 8 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 31 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

Dự án Khu Phục hợp EVN Land Central Đà Nẵng được thực hiện theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 32121000034 ngày 1 tháng 10 năm 2009 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp có thời hạn hoạt động là 50 năm kể từ ngày của Giấy Chứng nhận Đầu tư.

Tại ngày 4 tháng 7 năm 2014, Công ty có sự thay đổi sở hữu của cổ đông lớn và cơ cấu góp vốn của cổ đông sáng lập (Thuyết minh 28 – Sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính).

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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 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;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- 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 trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu 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;
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có 18 nhân viên (31.12.2013: 20 nhân viên).

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ**

Các báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính giữa niên độ được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Các báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị sử dụng trong kế toán được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ là Đồng Việt Nam ("VNĐ")

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.4 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức chứng từ ghi sổ để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.6 Khoản phải thu khách hàng**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**2.7 Hàng tồn kho**

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

**2.8 Tài sản cố định**

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

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

*Khấu hao*

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

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

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

*Thanh lý*

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

**2.9 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014****2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****2.10 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

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

*Thanh lý*

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

**2.11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng.

**2.12 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng.

**(b) Doanh thu dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

**(c) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014****2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****2.13 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

**2.14 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**2.15 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014****2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

**2.18 Vốn cổ phần**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành được phân loại là vốn chủ sở hữu.

**2.19 Phân chia lợi nhuận thuần****(a) Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ**

Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**(b) Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**3 ĐIỀU CHỈNH LẠI NĂM TRƯỚC**

Ban Giám đốc đã thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả kinh doanh cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

**Kết quả hoạt động kinh doanh (trích dẫn):**

	Ghi chú	Từ ngày 1.1.2013 đến ngày 30.6.2013		
		Theo báo cáo đã phát hành VNĐ	Điều chỉnh hồi tố VNĐ	Sau khi điều chỉnh lại VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	7.055.066.841	7.481.334.227	14.536.401.068
Giá vốn hàng bán	1	(4.582.663.810)	(4.965.788.505)	(9.548.452.315)
Lợi nhuận gộp		2.472.403.031	2.515.545.722	4.987.948.753
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		2.134.899.708	2.515.545.722	4.650.445.430
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.131.784.896	2.515.545.722	4.647.330.618
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2	(617.636.047)	(628.886.431)	(1.246.522.478)
Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.514.148.849	1.886.659.291	3.400.808.140
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		72		162

(1) Điều chỉnh tăng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và tăng giá vốn hàng bán tương ứng của các căn hộ Harmony đã bán trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013. Trước đó, Công ty đã ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và giá vốn hàng bán tương ứng của các căn hộ Harmony đã bán này trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 7 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013.

(2) Điều chỉnh liên quan đến ảnh hưởng về thuế của Điều chỉnh tăng doanh thu.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30.6.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Tiền mặt	191.929.279	80.235.037
Tiền gửi ngân hàng	1.463.771.627	641.668.442
Các khoản tương đương tiền (*)	31.282.380.955	49.248.019.186
	32.938.081.861	49.969.922.665

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<b>30.6.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Bên thứ ba	1.993.646.017	1.415.519.476
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	-	391.940.532
	<u>1.993.646.017</u>	<u>1.807.460.008</u>

**6 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>30.6.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Lãi tiền gửi dự thu	104.207.609	180.806.594
Các khoản phải thu hộ (Thuyết minh 19)	397.911.813	-
Các khoản khác	9.405.185	16.008.573
	<u>511.524.607</u>	<u>196.815.167</u>

**7 HÀNG TỒN KHO**

	<b>30.6.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Công cụ, dụng cụ	8.504.140	16.695.069
Thành phẩm căn hộ Harmony (*)	65.778.859.644	90.694.928.184
Hàng hóa bất động sản (**)	28.391.560.445	29.275.055.757
	<u>94.178.924.229</u>	<u>119.986.679.010</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (***)	(5.561.126.845)	(5.693.495.157)
	<u>88.617.797.384</u>	<u>114.293.183.853</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**7 HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)**

(\*) Biến động thành phẩm căn hộ Harmony trong kỳ như sau:

	<b>VNĐ</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	90.694.928.184
Tăng trong kỳ	2.935.260.109
Giảm trong kỳ do bán căn hộ Harmony	(7.868.316.414)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10)	(20.973.765.228)
Chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho do bán trong kỳ (Thuyết minh 10)	990.752.993
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>65.778.859.644</u>

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

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

**8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU TỪ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ. Công ty tạm kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động này là 1% trên số tiền thu theo tiến độ và 22% (2013: 25%) trên lợi nhuận thu được từ mỗi căn hộ được chuyển nhượng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014

9 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	-	1.704.135.826
Mua mới trong kỳ (*)	-	-	-	1.786.145.451	1.786.145.451
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.490.281.277
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	509.457.186	765.085.563	90.880.909	-	1.365.423.658
Khấu hao trong kỳ	69.782.790	10.775.887	-	16.869.152	97.427.829
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	579.239.976	775.861.450	90.880.909	16.869.152	1.462.851.487
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	327.936.281	10.775.887	-	-	338.712.168
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	258.153.491	-	-	1.769.276.299	2.027.429.790

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

Nguyên giá TSCĐ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 866.742.359 đồng (31.12.2013: 90.880.909 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP THEO)**

**(b) Tài sản cố định vô hình**

	<b>Quyền sử dụng đất VNĐ</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>63.630.173.600</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	63.630.173.600
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u><u>63.630.173.600</u></u>

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

- (i) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014.
- (ii) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK280208 do Ủy ban Nhân dân TP Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 12 năm 2007 và thay đổi ngày 7 tháng 5 năm 2010 và 31 tháng 5 năm 2010.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014

## 10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Căn hộ  
và quyền sử dụng đất  
gắn liền với căn hộ  
VNĐ**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.650.025.382
Chuyển sang từ thành phẩm căn hộ Harmony (Thuyết minh 7)	20.973.765.228
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán (Thuyết minh 7)	(993.157.701)
	<u>27.630.632.909</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>27.630.632.909</u>

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	25.352.638
Khấu hao trong kỳ	169.939.001
Chuyển sang hàng tồn kho cho mục đích bán (Thuyết minh 7)	(2.404.708)
	<u>192.886.931</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>192.886.931</u>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.624.672.744
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>7.437.785.978</u>

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

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Công cụ, dụng cụ VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	370.085.878	145.000.000	515.085.878
Mua mới trong kỳ	872.958.175	-	872.958.175
Phân bổ trong kỳ	(288.333.644)	(11.372.047)	(299.705.691)
	<u>954.710.409</u>	<u>133.627.953</u>	<u>1.088.338.362</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>954.710.409</u>	<u>133.627.953</u>	<u>1.088.338.362</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<b>30.6.2014</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	945.510.944	3.737.875.322
Bên liên quan (Thuyết minh 27 (b))	213.514.769	120.851.213
	<u>1.159.025.713</u>	<u>3.858.726.535</u>

**13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>30.6.2014</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VND</b>
Thuế thu nhập cá nhân	26.776.706	7.158.100
Thuế giá trị gia tăng	-	62.118.355
	<u>26.776.706</u>	<u>69.276.455</u>

**14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>30.6.2014</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VND</b>
Trích trước chi phí chuyên gia	70.000.000	36.363.636
Trích trước chi phí vận hành tòa nhà	60.342.018	-
Trích trước chi phí khác	9.661.916	8.836.773
	<u>140.003.934</u>	<u>45.200.409</u>

**15 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>30.6.2014</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VND</b>
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 17)	2.680.906.331	-
Cổ tức của các năm trước phải trả	29.074.800	29.535.600
Phải trả khách hàng sau khi kết thúc hợp đồng	-	775.556.400
Phải trả phí bảo trì (*)	599.490.045	567.655.567
Các khoản phải trả khác	187.827.244	37.238.122
	<u>3.497.298.420</u>	<u>1.409.985.689</u>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	30.06.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	-	20.948.877	-

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

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu (Xem thêm Thuyết minh 28)**

	30.06.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Tập đoàn Điện lực Việt Nam	7.681.800	36,67%	7.681.800	36,67%
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	6.337.377	30,24%	6.337.377	30,24%
Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	900.000	4,3%	900.000	4,3%
Công ty cổ phần Điện lực Khánh Hòa	900.000	4,3%	900.000	4,3%
Các cổ đông cá nhân	5.129.700	24,49%	5.129.700	24,49%
	20.948.877	100%	20.948.877	100%

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VNĐ	Cổ phiếu ưu đãi VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

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

Tình hình góp vốn điều lệ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

	30.6.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Tổng số vốn điều lệ đã góp	209.488.770.000	209.488.770.000
Vốn điều lệ đã đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày ngày 21 tháng 4 năm 2014 (2013: ngày 15 tháng 9 năm 2011)	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	<u>(51.511.230.000)</u>	<u>(51.511.230.000)</u>

**17 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Lãi trong năm	-	-	6.442.881.903	6.442.881.903
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	141.000.000	(141.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(506.000.000)	(506.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>209.488.770.000</u>	<u>862.000.000</u>	<u>19.063.805.274</u>	<u>229.414.575.274</u>
Lãi trong kỳ	-	-	1.663.198.756	1.663.198.756
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	322.000.000	(322.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(840.000.000)	(840.000.000)
Chia cổ tức (**)	-	-	(16.759.101.600)	(16.759.101.600)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>209.488.770.000</u>	<u>1.184.000.000</u>	<u>2.805.902.430</u>	<u>213.478.672.430</u>

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

(\*\*) Cổ tức của năm tài chính 2013 được thông qua theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 104/ND-LEC-ĐHĐCĐ ngày 3 tháng 4 năm 2014 là 8% (800 đồng trên một cổ phiếu). Số cổ tức của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được chi trả trong kỳ là 14.078.195.269 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số cổ tức của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 phải chi trả là 2.680.906.331 đồng (Thuyết minh 15).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**18 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	1.663.198.756	3.400.808.140
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	20.948.877	20.948.877
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>79</u>	<u>162</u>

**19 DOANH THU**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
Doanh thu bán căn hộ Harmony	10.698.582.366	8.928.409.026
Doanh thu bán đất nền	1.007.461.595	1.976.953.823
Doanh thu cho thuê căn hộ Harmony	776.299.997	-
Doanh thu cho thuê lại văn phòng (*)	-	3.492.444.872
Doanh thu phí quản lý (*)	1.453.372.874	-
Doanh thu khác	66.021.644	138.593.347
	<u>14.001.738.476</u>	<u>14.536.401.068</u>

(\*) Ngày 1 tháng 1 năm 2014, Công ty đã kết thúc hợp đồng thuê với mục đích cho thuê lại tòa nhà 78A Duy Tân, TP Đà Nẵng của một bên liên quan. Do đó, giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng này.

Theo hợp đồng số 306/2013-HĐ với một bên liên quan về việc Quản lý vận hành Tòa nhà văn phòng ký ngày 27 tháng 12 năm 2013, Công ty thu hộ tiền thuê văn phòng của một số khách hàng và trả lại bên liên quan này toàn bộ. Đồng thời, Công ty thu phí quản lý vận hành tòa nhà 78A Duy Tân, TP Đà Nẵng là 1.453.372.874 đồng cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, số tiền phải thu hộ cho bên liên quan này từ các khách hàng là 397.911.813 đồng (Thuyết minh 6).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
Giá vốn của các căn hộ Harmony đã bán	7.868.316.414	5.750.985.217
Giá vốn của đất nền đã bán	883.495.312	1.774.144.433
Chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê căn hộ Harmony và các dịch vụ khác	1.691.556.103	2.023.322.665
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(132.368.312)	-
	<u>10.310.999.517</u>	<u>9.548.452.315</u>

**21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**22 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

Những chỉ tiêu chủ yếu sau đây được đưa vào chi phí bán hàng:

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Khấu hao tài sản cố định	9.620.695	23.089.668
Chi phí nhân viên	190.986.260	178.039.975
Chi phí quảng cáo	206.349.504	46.510.909
Chi phí hoa hồng, môi giới	124.366.636	19.537.500
Phân bổ chi phí căn hộ mẫu Harmony	-	366.427.471
	<u></u>	<u></u>

**23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Những chỉ tiêu chủ yếu sau đây được đưa vào chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Khấu hao tài sản cố định	57.469.009	65.643.137
Chi phí nhân viên	1.102.008.000	1.082.253.395
Thù lao hội đồng quản trị	153.000.000	129.000.000
Phí quản lý căn hộ Harmony	185.000.000	43.166.666
	<u></u>	<u></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**24 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt hợp đồng từ khách hàng	100.451.611	-
Bán phế liệu	25.563.636	-
Các thu nhập khác	15.789.075	6.750.073
	<u>141.804.322</u>	<u>6.750.073</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt chậm nộp thuế	-	9.864.885
	<u>-</u>	<u>9.864.885</u>
Thu nhập/(chi phí) khác – số thuần	<u>141.804.322</u>	<u>(3.114.812)</u>

**25 THUẾ**

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

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ (Điều chỉnh lại – Thuyết minh số 3)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.493.163.854	4.647.330.618
Thuế tính ở thuế suất 22% và 25% (*)	548.496.048	1.161.832.655
Điều chỉnh:		
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	248.930.037	80.246.510
Dự phòng thiếu của năm trước	32.539.013	4.443.313
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>829.965.098</u>	<u>1.246.522.478</u>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**26 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các hoạt động của Công ty có thể chịu một số rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Công ty là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**(a) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá.

*(i) Rủi ro tiền tệ*

Trong kỳ, Công ty không chịu rủi ro tiền tệ do Công ty không phát sinh các khoản giao dịch bằng ngoại tệ.

*(ii) Rủi ro giá*

Trong kỳ, Công ty không chịu rủi ro về giá do Công ty không phát sinh các khoản giao dịch chứng khoán nào. Công ty cũng không chịu rủi ro về giá của hàng hóa.

*(iii) Rủi ro lãi suất*

Trong kỳ, Công ty không phải chịu rủi ro về lãi suất vì Công ty không có các khoản vay nào.

**(b) Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Công ty. Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng.

**(c) Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi- phái- sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 1 đến 2 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	4.656.324.133	70.000.000	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	5.268.712.224	50.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**27 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

**i) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực – Chi nhánh Đà Nẵng	-	137.243.435
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3	-	372.348.618
Công ty Viễn Thông & Công nghệ Thông tin Điện lực Miền Trung	3.600.000	10.800.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	1.453.372.874	564.708.624
Ban Quản lý Dự án Điện Nông thôn Miền Trung	-	3.000.000
Công ty Cổ phần Thủy Điện A Vương	-	990.701.069
	<u>1.456.972.874</u>	<u>2.078.801.746</u>

**ii) Mua dịch vụ**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	-	450.000.000
	<u>-</u>	<u>450.000.000</u>

**iii) Thu hộ cho các bên liên quan**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	825.108.573	-
	<u>825.108.573</u>	<u>-</u>

**iv) Thu hộ từ các bên liên quan**

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực – Chi nhánh Đà Nẵng	160.636.225	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3	353.463.935	-
	<u>514.100.160</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014

## 27 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

## v) Các khoản chi cho nhân sự quản lý chủ chốt

	Từ 1.1.2014 đến 30.6.2014 VNĐ	Từ 1.1.2013 đến 30.6.2013 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	238.096.000	237.796.000
	<u>238.096.000</u>	<u>237.796.000</u>
<b>(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan</b>		
	<b>30.6.2014 VNĐ</b>	<b>31.12.2013 VNĐ</b>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 5)</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực – Chi nhánh Đà Nẵng	-	3.477.104
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3	-	388.463.428
	<u>-</u>	<u>391.940.532</u>
	<b>30.6.2014 VNĐ</b>	<b>31.12.2013 VNĐ</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3	388.810.429	-
	<u>388.810.429</u>	<u>-</u>
	<b>30.6.2014 VNĐ</b>	<b>31.12.2013 VNĐ</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh 12)</b>		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	213.514.769	120.851.213
	<u>213.514.769</u>	<u>120.851.213</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 1 THÁNG 1 NĂM 2014 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2014**

**28 SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

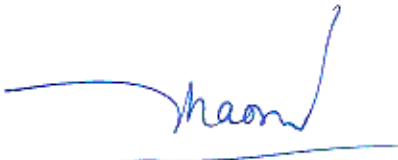
Tại ngày 4 tháng 7 năm 2014, Công ty có sự thay đổi sở hữu của cổ đông lớn và cơ cấu tỷ lệ góp vốn của cổ đông sáng lập. Theo Công văn số 3089/EVNCP-C-TCKT ngày 20 tháng 6 năm 2014 của Tổng Công ty Điện lực Miền Trung về việc thông báo kết quả đấu giá và các thủ tục để chuyển quyền sở hữu cổ phần của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

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

**29 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Các số so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với trình bày của kỳ này.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ đã được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 14 tháng 8 năm 2014.



Nguyễn Thị Trần Thảo  
Người lập biểu



Phạm Thị Nghi Xuân  
Kế toán trưởng




Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc