

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán	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 (Mẫu số B 09 - DN)	10 - 29

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### **Giấy Chứng nhận**

##### **Đăng ký Doanh nghiệp**

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 Doanh nghiệp sửa đổi ngày 17 tháng 4 năm 2008, ngày 15 tháng 9 năm 2011, ngày 21 tháng 4 năm 2014 và ngày 13 tháng 8 năm 2014.

##### **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 đầu tiên.

#### **Hội đồng quản trị**

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 và bổ nhiệm lại 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)

#### **Ban Kiểm soát**

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 BÁT 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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 dùng dẫn 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 tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính. 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

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 6 đến trang 29. Các báo cáo tài chính này thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Thay mặt Ban Giám Đốc,



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2015



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP  
GỬI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2014 và được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 31 tháng 3 năm 2015. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 29.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban 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 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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 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 và 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 việc 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 Ban 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.

---

*PricewaterhouseCoopers (Vietnam) Ltd.  
16<sup>th</sup> Floor, Keangnam Hanoi Landmark 72, Pham Hung Road, Nam Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
T: +84 4 3946 2246. [www.pwc.com/vn](http://www.pwc.com/vn)*



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 26 tháng 2 năm 2014 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

**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 kiểm toán: HAN 1269  
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2015

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 cho các báo cáo tài chính, các báo cáo tài chính 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 các thông lệ 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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>118.586.217.926</b>	<b>166.483.711.893</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	15.356.202.239	49.969.922.665
111	Tiền		1.291.109.554	721.903.479
112	Các khoản tương đương tiền		14.065.092.685	49.248.019.186
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		26.525.956.098	2.024.275.175
131	Phải thu khách hàng	4	1.410.171.007	1.807.460.008
132	Trả trước cho người bán		66.179.020	20.000.000
135	Các khoản phải thu khác	5	25.049.606.071	196.815.167
140	Hàng tồn kho	6	73.551.969.819	114.293.183.853
141	Hàng tồn kho		77.950.720.673	119.986.679.010
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.398.750.854)	(5.693.495.157)
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.152.089.770	196.330.200
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	3.053.272.840	163.630.017
158	Tài sản ngắn hạn khác		98.816.930	32.700.183
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>98.628.831.347</b>	<b>72.108.644.390</b>
220	Tài sản cố định		1.779.032.454	338.712.168
221	Tài sản cố định hữu hình	8	1.779.032.454	338.712.168
222	Nguyên giá		3.490.281.277	1.704.135.826
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.711.248.823)	(1.365.423.658)
240	Bất động sản đầu tư	9	96.012.317.309	71.254.846.344
241	Nguyên giá		96.509.222.492	71.280.198.982
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(496.905.183)	(25.352.638)
260	Tài sản dài hạn khác		837.481.584	515.085.878
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	837.481.584	515.085.878
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>217.215.049.273</b>	<b>238.592.356.283</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.540.896.869</b>	<b>9.177.781.009</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.342.351.418</b>	<b>6.826.633.118</b>
312	Phải trả người bán	11	7.829.931	3.858.726.535
313	Người mua trả tiền trước		1.328.993.646	556.244.103
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	318.124.597	69.276.455
315	Phải trả người lao động		206.874.771	840.795.509
316	Chi phí phải trả	13	330.839.998	45.200.409
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14	3.124.653.057	1.409.985.689
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		25.035.418	46.404.418
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>198.545.451</b>	<b>2.351.147.891</b>
333	Phải trả dài hạn khác		20.000.000	50.000.000
338	Doanh thu chưa thực hiện		178.545.451	2.301.147.891
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>211.674.152.404</b>	<b>229.414.575.274</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>211.674.152.404</b>	<b>229.414.575.274</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	15,16	209.488.770.000	209.488.770.000
417	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	16	1.184.000.000	862.000.000
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16	1.001.382.404	19.063.805.274
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>217.215.049.273</b>	<b>238.592.356.283</b>

*Trần Minh Tuấn*

Trần Minh Tuấn  
Người lập/Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.026.770.705	38.364.834.455
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.026.770.705	38.364.834.455
11	Giá vốn hàng bán	(21.548.477.638)	(28.410.602.935)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.478.293.067	9.954.231.520
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.878.552.047	3.856.890.046
22	Chi phí tài chính	(3.740.916.539)	-
24	Chi phí bán hàng	(1.096.207.629)	(1.658.487.050)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(3.583.468.629)	(4.215.406.269)
30	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(63.747.683)	7.937.228.247
31	Thu nhập khác	273.193.526	467.978.852
32	Chi phí khác	-	(9.865.889)
40	Lợi nhuận khác	273.193.526	458.112.963
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	209.445.843	8.395.341.210
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(350.767.113)	(1.746.633.706)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(205.825.601)
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN	(141.321.270)	6.442.881.903
70	(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(7)	308



Trần Minh Tuấn  
Người lập/Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 03 – DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
	<b>LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	Lợi nhuận trước thuế	209.445.843	8.395.341.210
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao và chi phí phân bổ	1.513.844.409	1.451.663.007
03	Các khoản dự phòng	(1.294.744.303)	1.490.960.325
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư	1.753.420.953	(3.856.890.046)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	2.181.966.902	7.481.074.496
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(25.872.102.440)	5.530.088.062
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	15.061.928.585	(514.288.298)
11	Giảm các khoản phải trả	(3.492.924.571)	(11.923.502.331)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2.072.303.427)	(1.206.412.237)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(14.193.434.951)	(633.040.308)
	<b>LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	(4.060.001.614)	(8.096.603.742)
23	Chi mua cổ phiếu	(38.070.874.000)	-
24	Thu bán cổ phiếu	34.440.826.000	-
27	Thu lãi tiền gửi	2.012.825.308	3.774.160.122
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(5.677.224.306)	(4.322.443.620)
	<b>LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(14.743.061.169)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(14.743.061.169)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(34.613.720.426)	(4.955.483.928)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	49.969.922.665	54.925.406.593
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	15.356.202.239	49.969.922.665



Trần Minh Tuấn  
Người lập/Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Lĩnh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 Doanh nghiệp số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi ngày 17 tháng 4 năm 2008, ngày 15 tháng 9 năm 2011, ngày 21 tháng 4 năm 2014 và ngày 13 tháng 8 năm 2014.

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 và 28 tháng 11 năm 2014, Công ty có sự thay đổi sở hữu của cổ đông lớn và cơ cấu góp vốn (Thuyết minh 15).

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 lưu hành nội địa và quốc tế;
- Sân bóng đá mini; và
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 23 nhân viên (31.12.2013: 20 nhân viên).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính 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 được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các báo cáo tài chính 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 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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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 Giấy Chứng nhận Đầu tư 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%
Sân bóng mini	20%

*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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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%

Quyền 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 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 dài hạn trên bảng cân đối kế toán, 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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014****2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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 Cổ đông thường niên.

**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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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 Vốn cổ phần**

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

**2.18 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, 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.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu từ 1 đến 3 tháng. Lãi suất của các khoản tiền gửi này là từ 5% đến 6%. Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền là số tiền 15.227.680.886 Đồng đang gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương – Chi nhánh Đà Nẵng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**4 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<b>31.12.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Bên thứ ba	1.410.171.007	1.415.519.476
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	-	391.940.532
	<u>1.410.171.007</u>	<u>1.807.460.008</u>

**5 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>31.12.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho người bán do chấm dứt hợp đồng (*)	25.000.000.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	44.608.333	180.806.594
Các khoản khác	4.997.738	16.008.573
	<u>25.049.606.071</u>	<u>196.815.167</u>

(\*) Tại ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty đã ứng trước 35.000.000.000 Đồng cho Công ty TNHH Indochine Architects trên cơ sở Hợp đồng tư vấn thiết kế số 02/2014-HĐTVTK ký ngày 13 tháng 11 năm 2014. Ngày 3 tháng 12 năm 2014, hai bên ký Biên bản chấp thuận chấm dứt hợp đồng nêu trên theo Công văn số 272/CV-LEC-KTKH ngày 1 tháng 12 năm 2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung về việc chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty TNHH Indochines Architects phải trả lại cho Công ty toàn bộ khoản ứng trước này trước ngày 31 tháng 12 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Indochine Architects đã thực hiện chuyển trả 10.000.000.000 Đồng và 25.000.000.000 Đồng còn lại đã được chuyển trả cho Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.

**6 HÀNG TỒN KHO**

	<b>31.12.2014</b> <b>VNĐ</b>	<b>31.12.2013</b> <b>VNĐ</b>
Công cụ, dụng cụ	16.540.725	16.695.069
Thành phẩm căn hộ Harmony (*)	57.300.924.494	90.694.928.184
Hàng hóa bất động sản (**)	20.633.255.454	29.275.055.757
	<u>77.950.720.673</u>	<u>119.986.679.010</u>
Dự phòng giảm giá hàng hóa bất động sản (***)	(4.398.750.854)	(5.693.495.157)
	<u>73.551.969.819</u>	<u>114.293.183.853</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)**

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

	<b>VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	90.694.928.184
Tăng trong năm	2.948.038.427
Giảm trong năm do bán căn hộ Harmony	(9.368.012.365)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 9)	(26.974.029.752)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>57.300.924.494</u>

(\*\*) Hàng hóa bất động sản chủ yếu bao gồm các lô đất nền dự án KDC Phú Lộc An. Trong năm, Công ty đã bán được 14 lô đất.

Biến động hàng hóa bất động sản trong năm như sau:

	<b>VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	29.275.055.757
Giảm trong năm do bán lô đất nền (Thuyết minh 19)	(8.641.800.303)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>20.633.255.454</u>

(\*\*\*) Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	<b>2014 VND</b>	<b>2013 VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1	5.693.495.157	4.202.534.832
Tăng dự phòng	-	1.768.175.001
Hoàn nhập do bán trong kỳ	(1.294.744.303)	(277.214.676)
	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12	<u>4.398.750.854</u>	<u>5.693.495.157</u>

**7 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 năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

## 8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Sân bóng mini VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	837.393.467	775.861.450	90.880.909	-	1.704.135.826
Tăng trong năm	-	-	-	1.786.145.451	1.786.145.451
Tại ngày 31 tháng 12 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 năm	133.345.064	10.775.887	-	201.704.214	345.825.165
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	642.802.250	775.861.450	90.880.909	201.704.214	1.711.248.823
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	327.936.281	10.775.887	-	-	338.712.168
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	194.591.217	-	-	1.584.441.237	1.779.032.454

Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31 tháng 12 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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**
**9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ (*) VNĐ	Quyền sử dụng đất (**) VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.650.025.382	63.630.173.600	71.280.198.982
Chuyển sang từ thành phẩm căn hộ Harmony (Thuyết minh 6)	26.974.029.752	-	26.974.029.752
Bán trong năm	(1.745.006.242)	-	(1.745.006.242)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>32.879.048.892</u>	<u>63.630.173.600</u>	<u>96.509.222.492</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	25.352.638	-	25.352.638
Khấu hao trong năm	486.586.231	-	486.586.231
Bán trong năm	(15.033.686)	-	(15.033.686)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>496.905.183</u>	<u>-</u>	<u>496.905.183</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	7.624.672.744	63.630.173.600	71.254.846.344
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>32.382.143.709</u>	<u>63.630.173.600</u>	<u>96.012.317.309</u>

(\*) Bất động sản đầu tư là các căn hộ Harmony đang cho thuê hoạt động.

(\*\*) Quyền sử dụng đất được phân loại là bất động sản đầu tư do Công ty chưa xác định rõ mục đích sử dụng trong tương lai. Chi tiết quyền sử dụng đất như 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. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12 tháng 11 năm 2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty.
- (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. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá số 51BDS/09/CT.EAAC do Công ty Cổ phần thẩm định giá Đông Á phát hành ngày 28 tháng 4 năm 2009 và Văn bản số 4468/ĐL3-2+5 ngày 8 tháng 10 năm 2009 của Công ty Cổ phần Điện lực 3 để góp vốn vào Công ty.

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. Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty chưa thuê định giá độc lập để xác định lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

## 10 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 năm	1.003.828.719	-	1.003.828.719
Phân bổ trong năm	(597.172.992)	(84.260.021)	(681.433.013)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>776.741.605</u>	<u>60.739.979</u>	<u>837.481.584</u>

## 11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Bên thứ ba	7.829.931	3.737.875.322
Bên liên quan (Thuyết minh 27 (b))	-	120.851.213
	<u>7.829.931</u>	<u>3.858.726.535</u>

## 12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Thuế thu nhập cá nhân	1.941.866	7.158.100
Thuế giá trị gia tăng	316.182.731	62.118.355
	<u>318.124.597</u>	<u>69.276.455</u>

## 13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Chi phí chuyên gia	128.000.000	36.363.636
Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony	194.899.998	-
Khác	7.940.000	8.836.773
	<u>330.839.998</u>	<u>45.200.409</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**14 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 16)	2.045.576.031	29.535.600
Phải trả khách hàng sau khi kết thúc hợp đồng	-	775.556.400
Phải trả phí bảo trì (*)	829.882.562	567.655.567
Đặt cọc tiền thuê nhà của khách hàng	151.789.000	-
Các khoản phải trả khác	97.405.464	37.238.122
	<u>3.124.653.057</u>	<u>1.409.985.689</u>

(\*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì 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 Ban Quản lý này được thành lập.

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	-	20.948.877	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	-	20.948.877	-

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

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31.12.2014		31.12.2013	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Lemony Hà Nội	5.235.124	24,99%	-	-
Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung	5.235.124	24,99%	-	-
Công ty TNHH đầu tư phát triển Đoàn Linh Gia	5.235.124	24,99%	-	-
Công ty TNHH MIKA	113.805	0,54%	-	-
Tập đoàn điện lực Việt Nam	-	-	7.681.800	36,67%
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	-	-	6.337.377	30,24%
Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	-	-	900.000	4,3%
Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa	-	-	900.000	4,3%
Các cổ đông cá nhân	5.129.700	24,49%	5.129.700	24,49%
	<u>20.948.877</u>	<u>100%</u>	<u>20.948.877</u>	<u>100%</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**
**15 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**
**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)**

Tại ngày 4 tháng 7 năm 2014 và 28 tháng 11 năm 2014, Công ty có sự thay đổi sở hữu của cổ đông lớn và cơ cấu góp vốn. Tại ngày 4 tháng 7 năm 2014 và 28 tháng 11 năm 2014, Công ty đã thông báo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước về sự thay đổi tỉ lệ sở hữu của cổ đông lớn của Công ty theo Công văn số 186/CV-LEC ngày 4 tháng 7 năm 2014 và Công văn số 269/CV-LEC ngày 28 tháng 11 năm 2014. Lần thay đổi gần nhất, tỉ lệ sở hữu của các cổ đông lớn có hiệu lực từ ngày 27 tháng 11 năm 2014.

**(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 31 tháng 12 năm 2014	20.948.877	209.488.770.000	-	209.488.770.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
Vốn điều lệ đã đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi ngày 13 tháng 8 năm 2014 (2013: ngày 15 tháng 9 năm 2011)	261.000.000.000	261.000.000.000
Tổng số vốn điều lệ đã góp	(209.488.770.000)	(209.488.770.000)
Vốn điều lệ chưa góp	51.511.230.000	51.511.230.000

**16 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 đầu tư phát triển	-	141.000.000	(141.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(506.000.000)	(506.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	209.488.770.000	862.000.000	19.063.805.274	229.414.575.274
Trích quỹ dự trữ bổ sung V&L	-	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)
Lỗ trong năm	-	-	(141.321.270)	(141.321.270)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	209.488.770.000	1.184.000.000	1.001.382.404	211.674.152.404



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**
**16 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

- (\*) 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 năm 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 trên cơ sở như sau:  
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ: 5% của lợi nhuận năm 2013  
- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 840.000.000 Đồng.
- (\*\*) Trong năm 2014, Công ty thực hiện chia cổ tức căn cứ 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). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số cổ tức còn phải chi trả cho các cổ đông là 2.045.576.031 Đồng.

**17 (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

(Lỗ)/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:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	(141.321.270)	6.442.881.903
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	20.948.877	20.948.877
(Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>(7)</u>	<u>308</u>

**18 DOANH THU**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Bán căn hộ Harmony	15.359.073.682	25.839.828.766
Bán đất nền	8.580.805.792	5.114.565.098
Cho thuê căn hộ Harmony	2.037.390.906	-
Cho thuê lại văn phòng (*)	-	7.112.383.803
Cho thuê sân bóng	511.085.119	-
Phí quản lý (*)	1.453.372.874	-
Doanh thu khác	85.042.332	298.056.788
	<u>28.026.770.705</u>	<u>38.364.834.455</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, trong năm, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**18 DOANH THU (TIẾP THEO)**

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.

**19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
Giá vốn của các căn hộ Harmony đã bán	11.097.984.921	17.713.938.704
Giá vốn của đất nền đã bán (Thuyết minh 6)	8.641.800.303	4.807.359.109
Chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê lại văn phòng	-	2.546.081.017
Chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê căn hộ Harmony và chi phí khác (Hoàn nhập)/tăng dự phòng giảm giá hàng hóa bất động sản	3.103.436.717	1.852.263.780
	(1.294.744.303)	1.490.960.325
	<u>21.548.477.638</u>	<u>28.410.602.935</u>

**20 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
Lãi tiền gửi	1.876.627.047	3.856.890.046
Chiết khấu thanh toán	1.925.000	-
	<u>1.878.552.047</u>	<u>3.856.890.046</u>

**21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
Lỗ từ đầu tư cổ phiếu	3.630.048.000	-
Chi phí đầu tư tài chính	110.868.539	-
	<u>3.740.916.539</u>	<u>-</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**22 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

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

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
Khấu hao và phân bổ	11.544.834	711.402.402
Chi phí nhân viên	439.518.880	381.930.000
Chi phí quảng cáo	260.917.413	108.522.501
Chi phí hoa hồng, môi giới	127.502.916	287.881.000
	<u>1.940.483.043</u>	<u>1.490.736.903</u>

**23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

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

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
Khấu hao tài sản cố định	104.162.131	176.253.548
Chi phí nhân viên	1.513.338.480	2.311.310.000
Thù lao hội đồng quản trị	298.857.000	258.000.000
Chi phí chuyên gia	198.000.000	72.727.272
Phí quản lý căn hộ Harmony	369.999.996	228.166.664
	<u>3.494.357.607</u>	<u>5.046.447.484</u>

**24 THU NHẬP KHÁC**

	<b>2014 VNĐ</b>	<b>2013 VNĐ</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu tiền phạt hợp đồng từ khách hàng	231.663.298	230.576.074
Bán phế liệu	25.563.636	-
Các thu nhập khác	15.966.592	237.402.778
	<u>273.193.526</u>	<u>467.978.852</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt	-	(9.865.889)
	<u>-</u>	<u>(9.864.889)</u>
Thu nhập khác – số thuần	<u>273.193.526</u>	<u>458.112.963</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**
**25 THUẾ**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất 22% (2013: 25%) được thể hiện như sau:

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	209.445.843	8.395.341.210
Thuế tính ở thuế suất 22% (2013: 25%) (*)	46.078.085	2.098.835.303
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(205.825.601)
Chi phí không được khấu trừ	55.085.502	55.006.292
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (**)	217.064.513	-
Dự phòng thiếu của năm trước	32.539.013	4.443.313
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>350.767.113</u>	<u>1.952.459.307</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	350.767.113	1.746.633.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hoãn lại	-	205.825.601
	<u>350.767.113</u>	<u>1.952.459.307</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.

(\*\*) Khoản này liên quan đến lỗi tính thuế từ hoạt động cho thuê căn hộ, hoạt động kinh doanh khác và không được bù trừ với hoạt động kinh doanh bất động sản theo các quy định hiện hành về thuế.

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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**26 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

*(i) Rủi ro tiền tệ*

Trong năm, 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*

Công ty không chịu rủi ro về giá chứng khoán do Công ty không nắm giữ các khoản giao dịch chứng khoán nào tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Ngoài ra, Công ty chịu rủi ro về biến động giá bất động sản trên thị trường.

*(iii) Rủi ro lãi suất*

Trong năm, 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 phí- phải- 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 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	3.132.482.988	20.000.000	-
<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  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**27 CÁC BÊN LIÊN QUAN****(a) Giao dịch với các bên liên quan**

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

**i) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực – Chi nhánh Đà Nẵng	-	325.188.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực 3	-	761.560.361
Công ty Viễn Thông & Công nghệ Thông tin Điện lực Miền Trung	3.600.000	18.000.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	1.453.372.874	1.354.843.884
Ban Quản lý Dự án Điện Nông thôn Miền Trung	-	3.000.000
Công ty Cổ phần Thủy Điện A Vương	-	1.663.266.919
	<u>1.456.972.874</u>	<u>4.125.859.588</u>

**ii) Mua dịch vụ**

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	-	1.800.000.000
	<u>-</u>	<u>1.800.000.000</u>

**iii) Thu hộ cho các bên liên quan**

	2014 VNĐ	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**

	2014 VNĐ	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>

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

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	279.479.111	514.705.000
	<u>279.479.111</u>	<u>514.705.000</u>

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

Mẫu số B 09 - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**27 CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan**

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 4)</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>Phải trả người bán (Thuyết minh 11)</b>		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	-	120.851.213
	<u>-</u>	<u>120.851.213</u>

**28 SƠ LIỆU SO SÁNH**

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

Các báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 31 tháng 3 năm 2015.



Trần Minh Tuấn  
Người lập/Kế toán trưởng



Phạm Thành Thái Linh  
Tổng Giám đốc