

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

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

Số: 86 /CV-LEC-TCKT
V/v: Tổ chức Đại hội cổ đông
thường niên năm 2015

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

Kính gửi: Quý cổ đông

Căn cứ Thông báo Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 27/03/2015;

Căn cứ văn bản số 43/CV-LEC-TCKT ngày 24/04/2015 về việc đề nghị gia hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên,

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung dự kiến sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 02/10/2015 với các nội dung như sau:

1. Thời gian tổ chức Đại hội : vào lúc 08h00 ngày 02/10/2015

2. Địa điểm: Khách sạn Sea Garden

Lô 29,30,31,32,33 đường Lê Văn Quý, P. An Hải Bắc, Q. Sơn Trà, TP.Đà Nẵng

3. Đối tượng tham dự: Cổ đông có tên trong danh sách sở hữu cổ phần của Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung tại ngày chốt danh sách cổ đông.

4. Nội dung chương trình Đại hội:

- Báo cáo đánh giá của HĐQT về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015
- Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán
- Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2014
- Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2014.
- Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2015
- Thù lao HĐQT và BKS năm 2015.
- Mua lại cổ phiếu của Công ty làm cổ phiếu quỹ
- Thay đổi thành phần Hội đồng quản trị.
- Các vấn đề khác

Trân trọng thông báo !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HCNS, TCKT.



Phạm Thành Thái Linh

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Số: 91 /TT-LEC-HĐQT

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

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo đánh giá của HĐQT về
kết quả kinh doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015

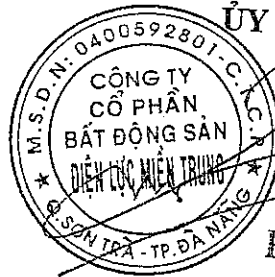
Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông
thường niên năm 2014 thông qua ngày 03/04/2014,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính
trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Báo cáo đánh giá kết quả kinh
doanh năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015 để Đại hội đồng cổ đông thảo
luận, thông qua

Trân trọng !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN



Phạm Thành Thái Lĩnh

Số: 90 /BC-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NĂM 2014
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bắt động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thông qua ngày 03/04/2014,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực miền Trung báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015 như sau

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014

I. Đánh giá chung

Bước sang năm 2014 tình hình kinh tế trong nước có dấu hiệu chuyển biến tích cực, đã chặn được đà suy giảm, tuy chưa có dấu hiệu phục hồi rõ ràng nhưng cũng đã tháo gỡ một phần khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực bắt động sản, sau nhiều năm giao dịch trầm lắng, giá giảm sâu thì nay đã có dấu hiệu phục hồi, đặc biệt là đối với phân khúc nhà ở thu nhập thấp và thu nhập trung bình...

Đối với Công ty, mặc dù lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà văn phòng của EVNCPC tại số 78A Duy Tân-TP Đà Nẵng chấm dứt từ 30/6/2014 nhưng các hoạt động kinh doanh bắt động sản đã khởi sắc như hoạt động cho thuê, bán căn hộ Harmony Tower, bán đất Phú Lộc An. Đến ngày 15/7/2014 Sân bóng đá mini Harmony cũng đã chính thức đi vào kinh doanh khai thác.

II. Những kết quả đạt được trong năm 2014:

1. Hoạt động kinh doanh năm 2014

1.1. Quản lý vận hành Tòa nhà EVNCPC

Từ ngày 01/7/2014 Công ty đã kết thúc hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà văn Phòng 78A Duy Tân đối với EVNCPC. Doanh thu dịch vụ thực hiện đến 30/6/2014 là 1.453.372.874 tr.đồng, đạt 80% KH năm.

1.2. Hoạt động kinh doanh bắt động sản

Trong năm 2014, đặc biệt là giai đoạn từ quý 3 năm 2014 đã có nhiều khách hàng quan tâm đến sản phẩm của Công ty gồm đất nền KDC Phú Lộc An và căn hộ Harmony Tower.

Kết quả kinh doanh năm 2014 như sau:

a. Bán Đất nền Phú Lộc An

+ Doanh số : 14/10 lô, đạt 140% KH năm .

+ Doanh thu : 8.581 tr.đ đạt 125% KH năm

b. Bán Căn hộ Harmony

- + Doanh số : bán 11/8 căn hộ, đạt 138% KH năm
- + Doanh thu : 15.359 tr.đ, đạt 149% KH năm.

1.3. Cho thuê căn hộ Harmony

Để khai thác số căn hộ Harmony chưa bán được, Công ty tiếp tục tập trung tìm kiếm khách hàng để cho thuê nhằm tăng doanh thu và lợi nhuận. Với lợi thế gần biển, gần trung tâm thành phố và được quản lý chuyên nghiệp nên được nhiều khách hàng quan tâm, đặc biệt là người nước ngoài đến làm ăn tại Đà Nẵng nên hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony đạt hiệu quả tương đối cao.

Kết quả kinh doanh cho thuê căn hộ năm 2014 như sau:

- + Số căn hộ hoàn thiện mới thêm : 31 căn hộ
- + Số căn hộ đã thanh lý: : 11 căn hộ
- + Số căn hộ còn cho thuê đến 31/12/2014: 21 căn hộ
- + Doanh số cho thuê : 21/20 căn hộ, đạt 105% KH năm
- + Doanh thu cho thuê : 2.037 tr.đồng, đạt 200% KH năm

1.4. Kinh doanh sân bóng đá mini

Từ 15/7/2014 Công ty đã ký được hợp đồng cho thuê Sân bóng với giá 18 tr.đ/ sân/ tháng.

Từ 16/09/2014 Công ty chính thức tự quản lý vận hành sân bóng đá Harmony. Doanh thu sân bóng từ 15/7 đến 31/12/2014 đạt 511 tr. đồng đạt 85% so với KH năm.

2. Hoạt động đầu tư ngắn hạn:

Hội đồng quản trị đã có nghị quyết số 248A/2014/NQ-HDDQT ngày 30/9/2014 về việc mua và bán cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Đại dương (mã giao dịch: OGC), theo đó giá trị giao dịch tối đa là 20 tỷ đồng, thời hạn đầu tư tối đa là 3 tháng, thực hiện cắt lỗ (nếu có) trong trường hợp cổ phiếu giảm giá 15% so với giá mua đầu tư.

Ngày 02/10, Công ty đã thực hiện giao dịch đầu tư cổ phiếu OGC đầu tiên và đến ngày 30/10/2014 đã kết thúc giao dịch toàn bộ giao dịch, kết quả đầu tư đã lỗ 3.630.048.000 đồng. Phí giao dịch chứng khoán phải trả là 110.868.539 đồng. Như vậy tổng chi phí tài chính cho hoạt động này là 3.740.916.539 đồng.

3. Kết quả kinh doanh năm 2014

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2014 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch ĐHCĐ	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện KH
Tổng Doanh thu	23.023	30.179	131,1%
Tổng Chi phí trực tiếp	17.435	22.143	127,0%
Lợi nhuận hoạt động	5.588	8.035	143,8%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.286	3.583	83,6%
Chi phí hoạt động SGD	648	501	77,4%
Chi phí tài chính	0	3.741	
Lợi nhuận còn lại	654	209	32,0%

4. Công tác đầu tư xây dựng

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

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

- + Hoàn thiện căn hộ bán: 6/10 căn hộ
- + Hoàn thiện và trang bị đồ dùng căn hộ cho thuê: 31/20 căn hộ

4.2 Đầu tư sân bóng đá mini

Đề tạo cảnh quan cho khu căn hộ Harmony cũng như khai thác phần diện tích đất 10.466 m² chưa sử dụng tại lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, trong quý 1/2014 Công ty tập trung đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng sân bóng đá mini và đưa vào khai thác kinh doanh từ ngày 15/07/2014.

Tổng giá trị đầu tư quyết toán của công trình là 2.026.359.997 đồng, trong đó giá trị nguyên giá là 1.842.145.451 đồng, thuế GTGT là 184.214.546 đồng.

5. Công tác tổ chức và quản lý

Trong năm 2014 bộ máy tổ chức của Công ty có nhiều thay đổi ảnh hưởng nhiều đến tình hình hoạt động của Công ty.

Số lao động của Công ty giảm trong kỳ là : 8 người (trong đó có các vị trí chủ chốt của Công ty: Tổng giám đốc, GD bộ phận KTKH, Giám đốc và PGĐ bộ phận TCKT, Giám đốc và PGĐ BP HCNS)

Số lao động tăng trong kỳ : 9 lao động

- Tổng giám đốc
- 01 Nhân viên bán hàng của Sàn GD
- 01 Nhân viên Lễ Tân Tòa nhà Harmony
- 01 Quản lý sân bóng
- 02 Nhân viên Lễ tân, bán hàng tại Sân bóng
- 02 Nhân viên Bảo vệ tại Sân bóng
- 01 Nhân viên kế toán

Tổng số lao động đến thời điểm 31/12/2014 là 20 người.

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm 2014:

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

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

Do sự biến động về chủ sở hữu, một số thành viên trong HĐQT miễn nhiệm nên HĐQT đã được bầu lại từ tháng 8/2014. Trong nhiệm kỳ mới của mình, HĐQT cũng đã có những quyết định kịp thời, linh hoạt giúp Công ty vượt qua khó khăn.

2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc và 4 Giám đốc của các Bộ phận, cùng với lực lượng CBCNV tinh gọn, chuyên nghiệp đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong những năm qua có hiệu quả. Mặc dù thị trường bất động sản đã gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua, song Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực, quyết tâm để điều hành các hoạt động của Công ty vượt qua khó khăn, thách thức để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch được giao. Các hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, căn hộ, dịch vụ... đều có lợi nhuận đạt và vượt kế hoạch được giao. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015

1. Về hoạt động kinh doanh:

1.1. Kinh doanh bán đất nền dự án Phú Lộc An:

Doanh số: Bán hết 22 lô đất còn lại của dự án Phú Lộc An và 03 lô đất lẻ (để lại 03 lô ở quận Ngũ Hành Sơn do hiện tại giá đất ở đây đang giảm sâu).

Doanh thu kế hoạch năm 2015 là 16.700 tr.đồng

1.2. Kinh doanh bán căn hộ Harmony

Doanh số: 60 căn

Doanh thu kế hoạch năm 2015 là 79.598 tr.đồng.

1.3. Kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony

Nhằm khai thác hiệu quả các căn hộ trong thời gian chưa bán được và để thu hút các khách hàng mua căn hộ, năm 2015 tiếp tục đẩy mạnh việc cho thuê căn hộ.

Tổng số căn hộ cho thuê trong năm: 30 căn

Doanh thu kế hoạch năm 2015 là 2.073 tr.đồng

1.4. Kinh doanh sân bóng đá mini

Doanh thu kế hoạch năm 2015 là 1.044 tr.đồng

1.5. Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch

Các chỉ tiêu tài chính của kế hoạch năm 2015 như sau:

Doanh thu	:	101.661 triệu đồng
Chi phí trực tiếp	:	83.561 triệu đồng
Lợi nhuận hoạt động	:	18.100 triệu đồng
Chi phí quản lý doanh nghiệp	:	4.653 triệu đồng
Lợi nhuận sau thuế	:	10.488 triệu đồng

2. Công tác tổ chức quản lý và lao động tiền lương:

Tiếp tục duy trì bộ máy nhân sự ổn định và có chất lượng để đáp ứng các mục tiêu kinh doanh của Công ty trong năm 2015 đạt hiệu quả cao nhất.

Tổng quỹ tiền lương: 3.309 triệu đồng. Trường hợp Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao (chỉ tiêu lợi nhuận), quỹ lương của Công ty được tăng thêm 5%.

3. Kế hoạch đầu tư xây dựng

Năm 2015 Công ty sẽ đẩy mạnh việc bán và cho thuê căn hộ, Công ty sẽ tiến hành đầu tư 4 căn hộ mẫu theo thiết kế đã được duyệt và đầu tư hoàn thiện thêm 10 căn hộ mới để cho thuê.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2014 và kế hoạch kinh doanh năm 2015, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính báo cáo Hội đồng quản trị.
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát;



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

Số: 98 /TT-LEC-HĐQT

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

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 5 năm 2015

TỜ TRÌNH

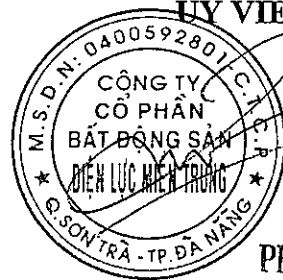
V/v: Thông qua báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thông qua ngày 03/04/2014,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua
Trân trọng !

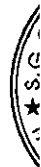
**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN**



Phạm Thành Thái Lĩnh

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**

NỘI DUNG	TRANG
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 BẤT 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 BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc

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)

**Người đại diện
theo pháp luật**

Ông Phạm Thành Thái Lĩnh
Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2014)

Trụ sở chính

Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Kiểm toán viên

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

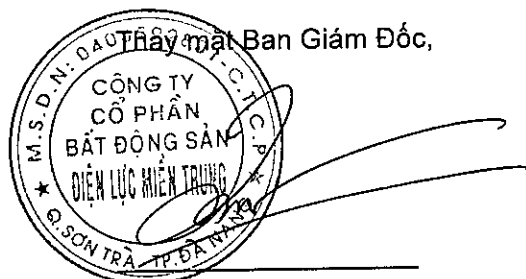
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, 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 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 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.



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.
16th Floor, Keangnam Hanoi Landmark 72, Pham Hung Road, Nam Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
T: +84 4 3946 2246, 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
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		118.586.217.926	166.483.711.893
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
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		98.628.831.347	72.108.644.390
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
270	TỔNG TÀI SẢN		217.215.049.273	238.592.356.283

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
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.540.896.869	9.177.781.009
310	Nợ ngắn hạn		5.342.351.418	6.826.633.118
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
330	Nợ dài hạn		198.545.451	2.351.147.891
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
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		211.674.152.404	229.414.575.274
410	Vốn chủ sở hữu		211.674.152.404	229.414.575.274
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
440	TỔNG NGUỒN VỐN		217.215.049.273	238.592.356.283



Trần Minh Tuấn
Người lập/Kế toán trưởng



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

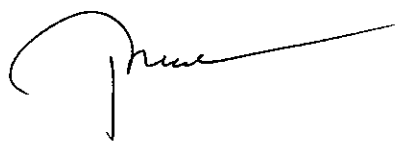
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính

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

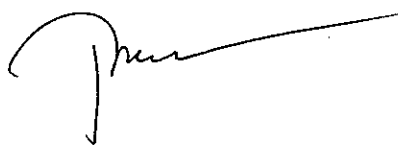
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Mẫu số B 03 – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
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	Lỗ/(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)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 Linh
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 lẻ hàng 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 tỷ 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	31.12.2013
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	128.141.288	80.235.037
Tiền gửi ngân hàng	1.162.968.266	641.668.442
Các khoản tương đương tiền (*)	14.065.092.685	49.248.019.186
	<u>15.356.202.239</u>	<u>49.969.922.665</u>

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

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
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

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
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

	31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
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:

	VNĐ
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:

	VNĐ
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:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

Mẫu số B 09 - DN

8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Sản bóng mini VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
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
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	509.457.186	765.085.563	90.880.909	-	1.365.423.658
Khấu hao trong 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
Giá trị còn lại					
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
Nguyên giá			
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	32.879.048.892	63.630.173.600	96.509.222.492
Khấu hao lũy kế			
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	496.905.183	-	496.905.183
Giá trị còn lại			
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	32.382.143.709	63.630.173.600	96.012.317.309

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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**

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>

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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**

14 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP 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)	(506.000.000)
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 VĐL	-	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:

	2014	2013
(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

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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 (1.294.744.303)	1.852.263.780 1.490.960.325
	<u>21.548.477.638</u>	<u>28.410.602.935</u>

20 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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> </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:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
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> </u>	<u> </u>

24 THU NHẬP KHÁC

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Thu nhập khác		
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> </u>	<u> </u>
	<u>273.193.526</u>	<u>467.978.852</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	-	(9.865.889)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>-</u>	<u>(9.864.889)</u>
	<u> </u>	<u> </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 VNĐ	2013 VNĐ
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
Lỗ 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 lỗ 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 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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	3.132.482.988	20.000.000	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	5.268.712.224	50.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT 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

(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)

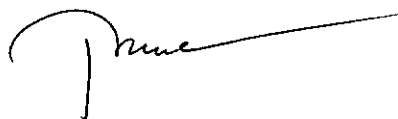
(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

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

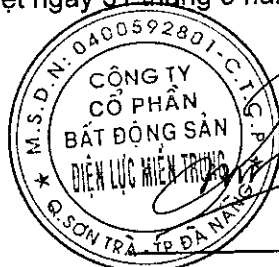
28 SỐ LIỆU SO SÁNH

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 Lĩnh
Tổng Giám đốc



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

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

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

Số: 99 /TTr-LEC-BKS

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua báo cáo đánh giá của Ban kiểm soát về
Tình hình hoạt động của Công ty năm 2014**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thông qua ngày 03/04/2014,

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 Báo cáo đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2014 để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng !

**TM.BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thu Hằng

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa các quý vị cổ đông, thưa toàn thể Đại hội.

- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty CP BĐS Điện Lực Miền Trung được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2007;
- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại điều lệ Công ty và Quy chế 01/QC-BKS-CTCPBDS ngày 17 tháng 3 năm 2008;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Price Water House Coopers Việt Nam;
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của Ban Kiểm soát năm 2014;

Tôi xin thay mặt Ban Kiểm soát Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty năm 2014 như sau:

I – Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Năm 2014, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án của Công ty, cụ thể là:

1. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị. Kiểm tra các thủ tục pháp lý trong đầu tư xây dựng cơ bản.
2. Đại diện BKS định kỳ xem xét các báo cáo tổng kết tài chính quý, năm trước khi kiểm toán và sau kiểm toán.
3. Xem xét một số báo cáo định kỳ do HĐQT, Ban điều hành Công ty cung cấp.

II – Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành:

1. Công ty đã tuân thủ các quy định của Pháp luật trong quản lý cũng như trong các giao dịch. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của luật DN, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội cổ đông.
2. Hội đồng quản trị, Ban điều hành quản lý điều hành Công ty theo các quy chế, quy định quản lý nội bộ đã được áp dụng thống nhất trong toàn Công ty.

III – Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2014

Trong năm Công ty tiếp tục đổi mới với tình hình kinh doanh bất động sản chưa thực sự khởi sắc, tuy nhiên kết quả kinh doanh vẫn đạt được kế hoạch đề ra.

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	Triệu đồng	23.023	30.179	131%
Giá vốn	Triệu đồng	17.435	22.143	127%
Lợi nhuận gộp	Triệu đồng	5.588	8.035	144%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	654	209	32%

Handwritten signature

Lợi nhuận trước thuế đạt 32% kế hoạch do Công ty gặp rủi ro trong đầu tư tài chính do yếu tố khách quan bất khả kháng.

Các số liệu cụ thể đã được HĐQT trình bày với Quý vị cổ đông tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014. Các số liệu này đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm tra và công nhận, chúng tôi hoàn toàn thống nhất với các số liệu này.

IV – Tình hình thực hiện Kế hoạch và Nghị quyết Đại hội Cổ đông:

Ban điều hành Công ty luôn bám sát kế hoạch đặt ra và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ, điều hành hoạt động của Công ty đạt kết quả tốt tuy không tránh khỏi yếu tố rủi ro.

V – Tình hình thực hiện công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

Trong năm Công ty đã thực hiện đúng chủ trương đề ra trong công tác đầu tư xây dựng cơ bản, hoàn thiện nhiều hơn kế hoạch các căn hộ cho thuê và bán trong kế hoạch giai đoạn 1 dự án khu phức hợp EVN – Land Central ĐN. Đồng thời hoàn thành và đưa vào sử dụng dự án đầu tư xây dựng sân bóng mini giai đoạn 1

VI – Kết luận và kiến nghị:

Năm 2014 vẫn là một năm có nhiều khó khăn trong sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần BDS Điện lực miền Trung do sự biến động và suy giảm của nền kinh tế trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV Công ty tiếp tục đoàn kết nỗ lực vượt qua khó khăn, đã duy trì được công ty ổn định và đạt được một số kết quả tích cực, công bố thông tin theo quy định của pháp luật, có biện pháp thu hồi công nợ, giảm hàng tồn kho, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào để giảm giá thành sản phẩm.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập PwC trình Đại hội;

Trên đây là báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động của Ban kiểm soát Công ty CP BDS Điện lực miền Trung năm 2014

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ/ HĐQT;
- Lưu Văn thư, BKS.

TM.BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Nguyễn Thu Hằng

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

Số: 92 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận năm 2014

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án sử dụng lợi nhuận năm 2014 cụ thể như sau:

I. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2014:

Đơn vị: đồng

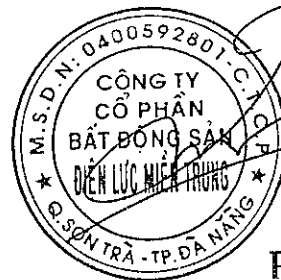
STT	Khoản mục	Năm 2014	Ghi chú
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2014	209.445.843	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2014	350.767.113	
3	Lợi nhuận còn lại năm 2014	(141.321.270)	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	1.001.382.404	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước	1.142.703.674	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2014	(141.321.270)	
5	Trích lập các quỹ :		
	- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0	
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	
6	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các Quỹ	1.001.382.404	
7	Trả cổ tức bằng tiền	0	
8	Lợi nhuận còn lại	1.001.382.404	

II. Phương án chi trả cổ tức năm 2014:

Dựa trên kết quả hoạt động của năm 2014, Hội đồng quản trị đề xuất không chi trả cổ tức năm 2014.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua.
Trân trọng !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN



Phạm Thành Thái Lĩnh

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

Số: 93 /TTr-LEC-HĐQT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2015

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

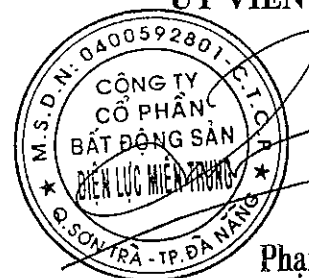
Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung,
Căn cứ đề xuất của Ban kiểm soát tại Giấy đề xuất ngày 15 tháng 07 năm 2015;

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung nhận thấy Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam (PwC Việt Nam) là thành viên mạng lưới các công ty PricewaterhouseCoopers, và là một trong bốn công ty kiểm toán lớn nhất thế giới. PwC Việt Nam đã nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì đã có thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển thị trường dịch vụ tư vấn thuế tại Việt Nam giai đoạn 2008 - 2012 và là “Doanh nghiệp tư vấn thuế & luật xuất sắc năm 2013 và 2014” và giải “Tư vấn M&A xuất sắc tại Việt Nam trong năm 2014” do tạp chí Acquisition International bình chọn. Ngoài ra PwC Việt Nam cũng là đơn vị có nhiều kinh nghiệm kiểm toán các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với các khách hàng lớn như Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương tín, Công ty VinaLand, Sova Holdings - Văn phòng tại Việt Nam, Công ty CP Đầu tư bất động sản Phú Gia Hưng....

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định tiếp tục chọn Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015.

Trân trọng !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *Pu*
ỦY VIÊN



Phạm Thành Thái Linh

Số: 94 /TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2014
và phê duyệt tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2015

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 104/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thông qua ngày 03/04/2014,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2014 và phê duyệt tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2015 cụ thể như sau:

1. Tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện năm 2014

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2014
I	HĐQT				192.000.000
1	Chủ tịch	4.000.000	1	12	48.000.000
2	Thành viên	3.000.000	4	12	144.000.000
II	BKS				96.000.000
1	Trưởng ban	3.000.000	1	12	36.000.000
2	Thành viên	2.500.000	2	12	60.000.000
	Tổng số				288.000.000

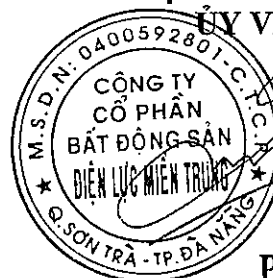
2. Tổng số tiền thù lao của HĐQT năm 2015

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2015
I	HĐQT				192.000.000
1	Chủ tịch	4.000.000	1	12	48.000.000
2	Thành viên	3.000.000	4	12	144.000.000
II	BKS				96.000.000
1	Trưởng ban	3.000.000	1	12	36.000.000
2	Thành viên	2.500.000	2	12	60.000.000
	Tổng số				288.000.000

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
Trân trọng !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN



Phạm Thành Thái Lĩnh

Số: 95 /TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 9 năm 2015

TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua phương án mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Thông tư số 130/2012/TT-BTC ngày 10/08/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và một số trường hợp phát hành thêm cổ phiếu của Công ty đại chúng;

Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án mua lại cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ như sau:

Tên tổ chức: Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung

Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng

Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

Điện thoại: (84-8) 2 486 868 Fax: (84-511) 3 938 445

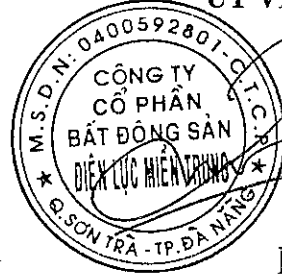
Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

PHƯƠNG ÁN MUA LẠI CỔ PHIẾU:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
2. Số lượng cổ phiếu quỹ hiện có: Không
3. Tổng số lượng cổ phiếu tối đa dự kiến mua lại cổ phiếu:
Tổng số cổ phiếu dự kiến mua đợt này là tối đa 30% tổng số cổ phiếu đã phát hành tương ứng với 6.284.663 cổ phiếu.
4. Mục đích mua lại cổ phiếu: Làm cổ phiếu quỹ của Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung để giảm số lượng cổ phiếu đang lưu hành
5. Nguồn vốn: từ nguồn vốn góp của chủ sở hữu
6. Thời gian dự kiến giao dịch: Giao dịch thành nhiều đợt, kéo dài trong vòng 06 tháng kể từ ngày bắt đầu thực hiện giao dịch và công bố thông tin theo quy định.
7. Phương thức giao dịch: giao dịch trực tiếp
8. Nguyên tắc xác định giá: Theo thỏa thuận giữa Công ty và cổ đông bán lại, tối đa không quá 10.000 đồng/cổ phiếu
9. Giá mua: 10.000 đồng 1 cổ phiếu
10. Giới hạn: Không áp dụng đối với các cổ phiếu đang bị hạn chế chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp ...
11. Tên công ty chứng khoán được chỉ định làm đại lý thực hiện giao dịch mua lại cổ phiếu: Giao cho Tổng Giám đốc chọn công ty chứng khoán trình HĐQT phê duyệt.

12. Ủy quyền cho Tổng Giám đốc chủ động lựa chọn thời điểm, mức giá phù hợp để triển khai cụ thể các thủ tục cần thiết và mua lại cổ phiếu quỹ theo chủ trương đã được thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN



Phạm Thành Thái Lĩnh

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

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

Số: 96 /TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2015

Tờ trình

V/v: Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013-2018

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ đơn từ nhiệm của Ông Huỳnh Trung Nam;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông năm 2015 xem xét quyết định miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với các Ông/Bà có tên sau đây:

1. Ông Huỳnh Trung Nam

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 xem xét quyết định.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ĐẠI VIÊN



Phạm Thành Thái Lĩnh

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

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

Số: 97/TTr-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2015

Tờ trình

V/v: Đề cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013-2018

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Xét đề nghị của Công ty TNHH Lemony Hà Nội,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền trung xin đề cử các Ông/Bà có tên sau đây tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2013-2018 thay thế cho thành viên Hội đồng quản trị miễn nhiệm, cụ thể như sau:

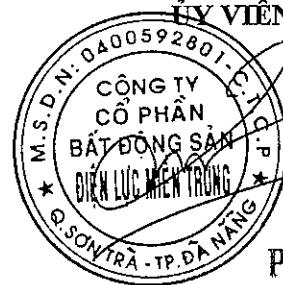
1. Bà Lê Thị Quỳnh Trang

Ghi chú: Kèm theo lý lịch trích ngang của những Ông/Bà có tên nêu trên.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 xem xét thống nhất danh sách đề cử trên để Đại hội tiến hành bầu cử theo đúng quy định.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ỦY VIÊN**



Phạm Thành Thái Lĩnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: LÊ THỊ QUỲNH TRANG
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 19/11/1986
4. Nơi sinh: TT Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Số CMND: 131140637 Ngày cấp: 02/11/2002 Nơi cấp: CA tỉnh Phú Thọ
8. Quê quán: xã Tân Châu, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên
9. Địa chỉ thường trú: SN 118, Khu Núi Trang, thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ
10. Số điện thoại liên lạc: 0902.255.647
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn:
13. Quá trình công tác (nêu tóm tắt năm công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
14. Chức vụ công tác hiện nay:
15. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
16. Số cổ phần bản thân nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ vốn điều lệ.

Trong đó:

- + Cổ phần sở hữu cá nhân: cổ phần, chiếm tỷ lệ vốn điều lệ.
- + Cổ phần đại diện sở hữu của: cổ phần, chiếm tỷ lệ vốn điều lệ.

17. Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Số CMND	Mối quan hệ	Nghề nghiệp	Địa chỉ	Số lượng cổ phần nắm giữ
1				(Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột)			

h



18. Các khoản nợ đối với Công ty: Không

19. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không

20. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hà Nội, ngày 25 tháng 09 năm 2015

Xác nhận
(của tổ chức phát hành)

Người khai
(ký, ghi rõ họ tên)



Lê Thị Quỳnh Trang

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

Số: 101.../TT-LEC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 9 năm 2015

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2005;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2014;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung;

Ngày 26/11/2014, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 (sau đây gọi tắt là “Luật doanh nghiệp 2014”) có hiệu lực từ ngày 01/7/2015 để thay thế cho Luật doanh nghiệp 2005 hiện hành.

Sau khi Luật doanh nghiệp 2014 có hiệu lực thi hành, để đảm bảo hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận ủy quyền cho HĐQT quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp với các quy định của Luật doanh nghiệp 2014.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- Lưu VT, HĐQT.



Phạm Thành Thái Lĩnh