



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

**Báo cáo tài chính**

**Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kết quả công tác soát xét Báo cáo tài chính	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 23

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013.

### Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ hai vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.

**Vốn điều lệ:** 261.000.000.000 đồng.

**Vốn góp thực tế đến ngày 30/06/2013:** 209.488.770.000 đồng, trong đó Tập đoàn Điện lực Việt Nam chiếm 37%.

### Trụ sở chính

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

### Ngành nghề kinh doanh chính

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

### Nhân sự



## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 24 người. Trong đó, nhân viên quản lý là 9 người.

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

### *Hội đồng quản trị*

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

### *Ban Kiểm soát*

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

### *Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng*

- |                         |                |                          |
|-------------------------|----------------|--------------------------|
| • Ông Lê Văn Trường     | Tổng Giám đốc  | Bổ nhiệm ngày 29/11/2007 |
| • Bà Phạm Thị Nghi Xuân | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 05/11/2008 |

### **Kiểm toán độc lập**

Các Báo cáo tài chính này được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính Lô 78-80, Đường 30 tháng 4, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: [www.aac.com.vn](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dng.vnn.vn](mailto:aac@dng.vnn.vn)).

### **Sự kiện nổi bật cần lưu ý**

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

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

Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 06/04/2013 cũng tái khẳng định: ngoài kế hoạch bán các sản phẩm hiện có của Công ty theo kế hoạch kinh doanh hàng năm. Trong giai đoạn từ nay đến năm 2015, tùy thuộc vào tình hình thực tế thị trường, Công ty sẽ tìm đối tác phù hợp để bán dần các tài sản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.



## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.



Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 08 tháng 08 năm 2013

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến nhận xét về các báo cáo tài chính này dựa trên cơ sở kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

### Phạm vi soát xét

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét các báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện soát xét để có sự đảm bảo vừa phải rằng liệu các báo cáo tài chính có chứa đựng những sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính; công tác soát xét này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến nhận xét của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi đưa ra ý kiến rằng các báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2013 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 02 ngày 15/09/2011, Công ty đăng ký vốn điều lệ là 261.000.000.000 đồng, tuy nhiên đến thời điểm 30/6/2013, vốn thực góp tại Công ty là 209.488.770.000 đồng.



**Nguyễn Trọng Hiếu**  
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ hành nghề số 0391-2013-010-1

**Đinh Thị Ngọc Thùy**  
Kiểm toán viên

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 30 tháng 06 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>187.257.716.889</b>	<b>178.403.447.455</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>56.461.986.603</b>	<b>54.925.406.593</b>
1. Tiền	111		985.074.889	1.533.925.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.476.911.714	53.391.481.357
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.951.515.919</b>	<b>4.405.744.032</b>
1. Phải thu khách hàng	131		1.063.302.918	451.043.892
2. Trả trước cho người bán	132		1.462.459.994	3.622.316.718
3. Các khoản phải thu khác	135	6	425.753.007	332.383.422
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>126.038.213.195</b>	<b>115.269.855.880</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	130.240.748.027	119.472.390.712
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.202.534.832)	(4.202.534.832)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.806.001.172</b>	<b>3.802.440.950</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.117.402.772	3.072.222.769
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	8	638.680.134	703.851.486
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	49.918.266	26.366.695
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>64.495.435.610</b>	<b>64.985.900.033</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>63.841.063.975</b>	<b>63.929.796.780</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	210.890.375	299.623.180
- Nguyên giá	222		1.143.818.359	1.282.109.359
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(932.927.984)	(982.486.179)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	63.630.173.600	63.630.173.600
- Nguyên giá	228		63.630.173.600	63.722.173.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(92.000.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>654.371.635</b>	<b>1.056.103.253</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	448.546.034	850.277.652
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13	205.825.601	205.825.601
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>251.753.152.499</b>	<b>243.389.347.488</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Ngày 30 tháng 06 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>27.267.310.279</b>	<b>19.911.654.117</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.188.893.806</b>	<b>4.973.385.616</b>
1. Phải trả người bán	312		5.216.445.647	2.316.370.777
2. Người mua trả tiền trước	313		682.670	9.124.707
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	5.264.848	-
4. Phải trả người lao động	315		471.161.593	780.495.880
5. Chi phí phải trả	316	15	37.286.727	36.363.636
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	1.401.447.903	1.809.939.198
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		56.604.418	21.091.418
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.078.416.473</b>	<b>14.938.268.501</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	17	419.100.000	569.100.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	18	19.659.316.473	14.369.168.501
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>224.485.842.220</b>	<b>223.477.693.371</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>224.485.842.220</b>	<b>223.477.693.371</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	19	209.488.770.000	209.488.770.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417	19	862.000.000	721.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	19	14.135.072.220	13.267.923.371
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>251.753.152.499</b>	<b>243.389.347.488</b>

  
Tổng Giám đốc

**Đỗ Văn Trường**

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 07 năm 2013

Kế toán trưởng



**Phạm Thị Nghi Xuân**

Người lập biểu



**Nguyễn Thị Trần Thảo**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	20	7.055.066.841	9.547.849.983
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	20	7.055.066.841	9.547.849.983
4. Giá vốn hàng bán	11	21	3.459.341.145	6.069.899.311
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>3.595.725.696</u>	<u>3.477.950.672</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	2.117.438.757	1.779.414.013
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		1.912.110.567	1.937.461.277
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.666.154.178	1.921.265.194
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>2.134.899.708</u>	<u>1.398.638.214</u>
11. Thu nhập khác	31		6.750.073	830.000
12. Chi phí khác	32		9.864.885	5.871.386
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(3.114.812)</u>	<u>(5.041.386)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	23	<u>2.131.784.896</u>	<u>1.393.596.828</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	617.636.047	439.046.594
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	23	-	(6.255.560)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	23	<u>1.514.148.849</u>	<u>960.805.794</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	72	46



**Ông Giám đốc**

**Lê Văn Trường**

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 07 năm 2013

**Kế toán trưởng**

**Phạm Thị Nghi Xuân**

**Người lập biểu**

**Nguyễn Thị Trần Thảo**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	12.743.836.867	10.886.448.162
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(11.775.150.732)	(25.070.991.679)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.857.994.910)	(1.807.803.342)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(556.661.187)	(897.762.538)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.273.873.222	5.101.958.922
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.345.134.661)	(2.046.545.979)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(517.231.401)</b>	<b>(13.834.696.454)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	-	9.200.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.053.811.411	1.894.389.311
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.053.811.411</b>	<b>11.094.389.311</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(600.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>1.536.580.010</b>	<b>(2.740.907.143)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>54.925.406.593</b>	<b>28.181.331.391</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>56.461.986.603</b>	<b>25.440.424.248</b>



Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 07 năm 2013

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo



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

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

## 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

## 4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

### **4.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

### **4.3 Tài sản cố định hữu hình**

#### **Nguyên giá**

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

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

#### **Khấu hao**

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

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

### **4.4 Tài sản cố định vô hình**

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận được quyền sử dụng đất (trừ trường hợp đất thuê) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ các khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

### **Các tài sản cố định vô hình khác**

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

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

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

### **4.5 Chi phí trả trước dài hạn**

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

### **4.6 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **4.7 Phân phối lợi nhuận thuần**

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

### **4.8 Ghi nhận doanh thu**

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

### **4.9 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

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

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

### **4.10 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng**

- Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư, chuyển nhượng căn hộ; kinh doanh bất động sản.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25%.  
Ngoài ra, Công ty thực hiện kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính 1% trên số tiền thu theo tiền độ đối với hoạt động chuyển nhượng căn hộ.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### **4.11 Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

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

##### *Công nợ tài chính*

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

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

### **4.12 Các bên liên quan**

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	83.322.819	48.072.891
Tiền gửi ngân hàng	901.752.070	1.485.852.345
Tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng từ 1 tháng đến 3 tháng)	55.476.911.714	53.391.481.357
<b>Cộng</b>	<b>56.461.986.603</b>	<b>54.925.406.593</b>

### 6. Các khoản phải thu khác

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	162.796.316	99.168.970
Phải thu thuế TNCN	32.274.086	8.318.651
Phải thu khác	230.682.605	224.895.801
<b>Cộng</b>	<b>425.753.007</b>	<b>332.383.422</b>

### 7. Hàng tồn kho

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.208.840	7.738.968
Công cụ, dụng cụ	18.034.213	14.973.652
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	97.840.143.632	85.367.263.226
- Khu phức hợp EVN- Land central Đà Nẵng giai đoạn 1	97.840.143.632	85.367.263.226
Hàng hoá bất động sản	32.376.361.342	34.082.414.866
<b>Cộng</b>	<b>130.240.748.027</b>	<b>119.472.390.712</b>

(\*) Công ty đã trích lập dự phòng hàng tồn kho trên cơ sở giá thị trường đã khảo sát và giá bán do cơ quan thẩm định giá độc lập đánh giá vào cuối năm 2012. Giá thị trường hàng hoá bất động sản 6 tháng đầu năm 2013 so với cuối năm 2012 không có biến động lớn, do đó, Công ty cho rằng không cần phải trích lập thêm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong 6 tháng đầu năm 2013.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 8. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.196.492
Thuế thu nhập doanh nghiệp	638.680.134	699.654.994
<b>Cộng</b>	<b>638.680.134</b>	<b>703.851.486</b>

### 9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Tạm ứng	49.918.266	26.366.695
<b>Cộng</b>	<b>49.918.266</b>	<b>26.366.695</b>

### 10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	277.076.000	775.861.450	229.171.909	1.282.109.359
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-
Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	-	-	138.291.000	138.291.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>277.076.000</b>	<b>775.861.450</b>	<b>90.880.909</b>	<b>1.143.818.359</b>
<b>Khấu hao</b>				
Số đầu năm	118.526.962	635.775.327	228.183.890	982.486.179
Khấu hao trong kỳ	23.089.668	64.655.118	988.019	88.732.805
Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	-	-	138.291.000	138.291.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>141.616.630</b>	<b>700.430.445</b>	<b>90.880.909</b>	<b>932.927.984</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	158.549.038	140.086.123	988.019	299.623.180
<b>Số cuối năm</b>	<b>135.459.370</b>	<b>75.431.005</b>	<b>-</b>	<b>210.890.375</b>

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 30/06/2013: 90.880.909 đồng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	63.630.173.600	92.000.000	63.722.173.600
Mua trong kỳ	-	-	-
Giảm theo TT45/2013/TT-BTC		92.000.000	92.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>63.630.173.600</b>	<b>-</b>	<b>63.630.173.600</b>
<b>Khấu hao</b>			
Số đầu năm	-	92.000.000	92.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm theo TT45/2013/TT-BTC	-	92.000.000	92.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	63.630.173.600	-	63.630.173.600
<b>Số cuối năm</b>	<b>63.630.173.600</b>	<b>-</b>	<b>63.630.173.600</b>

### 12. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí Dự án căn hộ Harmony Tower	301.973.319	684.400.790
Chi phí Dự án KDC Phú Lộc An	146.572.715	165.876.862
<b>Cộng</b>	<b>448.546.034</b>	<b>850.277.652</b>

### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	205.825.601	205.825.601
<b>Cộng</b>	<b>205.825.601</b>	<b>205.825.601</b>

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập cá nhân	5.264.848	-
<b>Cộng</b>	<b>5.264.848</b>	<b>-</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 15. Chi phí phải trả

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Trích trước chi phí kiểm toán	-	36.363.636
Trích trước chi phí khác	37.286.727	
<b>Cộng</b>	<b>37.286.727</b>	<b>36.363.636</b>

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

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Kinh phí công đoàn	-	15.229.940
Cổ tức phải trả	29.535.600	29.535.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	835.938.147	1.378.600.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	535.974.156	386.573.658
<b>Cộng</b>	<b>1.401.447.903</b>	<b>1.809.939.198</b>

### 17. Phải trả dài hạn khác

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	419.100.000	569.100.000
- Công ty CP Thủy điện A Vương	310.700.000	310.700.000
- Đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ Harmony Tower	-	150.000.000
- Các đối tượng khác	108.400.000	108.400.000
<b>Cộng</b>	<b>419.100.000</b>	<b>569.100.000</b>

### 18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng bán căn hộ Harmony	19.659.316.473	14.369.168.501
<b>Cộng</b>	<b>19.659.316.473</b>	<b>14.369.168.501</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2012	209.488.770.000	576.000.000	11.103.050.047	221.167.820.047
Tăng trong năm	-	145.000.000	2.818.873.324	2.963.873.324
Giảm trong năm	-	-	654.000.000	654.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2012</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>721.000.000</b>	<b>13.267.923.371</b>	<b>223.477.693.371</b>
Số dư tại 01/01/2013	209.488.770.000	721.000.000	13.267.923.371	223.477.693.371
Tăng trong kỳ	-	141.000.000	1.514.148.849	1.655.148.849
Giảm trong kỳ	-	-	647.000.000	647.000.000
<b>Số dư tại 30/06/2013</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>862.000.000</b>	<b>14.135.072.220</b>	<b>224.485.842.220</b>

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Các cổ đông là tổ chức	158.191.770.000	158.191.770.000
- Tập đoàn Điện lực Việt Nam	76.818.000.000	76.818.000.000
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	63.373.770.000	63.373.770.000
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	9.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông là cá nhân	51.297.000.000	51.297.000.000
<b>Cộng</b>	<b>209.488.770.000</b>	<b>209.488.770.000</b>

**c. Cổ phiếu**

	30/06/2013 Cổ phiếu	31/12/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu thường	20.948.877	20.948.877
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/06/2013 VND	31/12/2012 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.267.923.371	11.103.050.047
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.514.148.849	2.818.873.324
Phân phối lợi nhuận (*)	647.000.000	654.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển	141.000.000	145.000.000
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	506.000.000	509.000.000
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>14.135.072.220</b>	<b>13.267.923.371</b>

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

### 20. Doanh thu

	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
Tổng doanh thu	7.055.066.841	9.547.849.983
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	3.620.880.219	4.835.737.406
+ Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.434.186.622	4.712.112.577
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.055.066.841</b>	<b>9.547.849.983</b>

### 21. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng)	900.000.000	1.853.545.731
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.559.341.145	4.216.353.580
<b>Cộng</b>	<b>3.459.341.145</b>	<b>6.069.899.311</b>

### 22. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.117.438.757	1.779.414.013
<b>Cộng</b>	<b>2.117.438.757</b>	<b>1.779.414.013</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.131.784.896	1.393.596.828
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	117.864.855	136.022.238
Điều chỉnh tăng	117.864.855	136.022.238
+ Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	108.000.000	111.000.000
+ Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện của tiền và nợ phải thu năm trước, nay đã thực hiện	-	25.022.238
+ Tiền phạt	9.864.855	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	2.249.649.751	1.529.619.066
+ Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	469.340.802	455.754.757
+ Thu nhập từ hoạt động chính	1.780.308.949	1.073.864.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	562.412.438	382.404.767
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	117.335.201	113.938.689
+ Thuế TNDN nhập từ hoạt động chính	445.077.237	268.466.078
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	617.636.047	439.046.594
- Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	562.412.438	382.404.767
- Thuế TNDN thu theo tiến độ chuyển nhượng căn hộ Hamony (1%)	50.780.296	56.641.827
- Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	4.443.313	-
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(6.255.560)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>1.514.148.849</b>	<b>960.805.794</b>

### 24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.514.148.849	960.805.794
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.948.877	20.948.877
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>72</b>	<b>46</b>

### 25. Công cụ tài chính

#### a) Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

### b) Quản lý rủi ro tài chính

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

**Quản lý rủi ro thị trường:** Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về giá hàng hóa.

Theo khảo sát giá thị trường tại các khu vực có hàng hóa Bất động sản của Công ty thì Công ty nhận thấy có rủi ro về giá hàng hóa bất động sản. Để quản lý rủi ro về giảm giá hàng hóa bất động sản, Công ty đã trích lập dự phòng hàng tồn kho trên cơ sở giá thị trường đã khảo sát và giá bán do cơ quan thẩm định giá độc lập đánh giá vào cuối năm 2012. Giá thị trường hàng hóa bất động sản 6 tháng đầu năm 2013 so với cuối năm 2012 không có biến động lớn, Công ty nhận thấy không cần phải trích lập thêm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong 6 tháng đầu năm 2013.

### Quản lý rủi ro tín dụng

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

### Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Đơn vị tính: VND

<u>30/06/13</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	5.216.446.147	-	5.216.446.147
Chi phí phải trả	37.286.727	-	37.286.727
Phải trả khác	1.401.447.903	419.100.000	1.820.547.903
<b>Cộng</b>	<b>6.655.180.777</b>	<b>419.100.000</b>	<b>7.074.280.777</b>
<u>31/12/2012</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	2.316.370.777	-	2.316.370.777
Chi phí phải trả	36.363.636	-	36.363.636
Phải trả khác	1.794.709.258	569.100.000	2.363.809.258
<b>Cộng</b>	<b>4.147.443.671</b>	<b>569.100.000</b>	<b>4.716.543.671</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<u>30/06/2013</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	56.461.986.603	-	56.461.986.603
Phải thu khách hàng	1.063.302.918	-	1.063.302.918
Đầu tư tài chính	-	-	-
Phải thu khác	425.753.007	-	425.753.007
<b>Cộng</b>	<b>57.951.042.528</b>	<b>-</b>	<b>57.951.042.528</b>

  

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

### 26. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	<u>6 tháng đầu năm 2013 VND</u>	<u>6 tháng đầu năm 2012 VND</u>
Chi phí nhân công	1.698.958.830	1.362.569.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.732.805	2.262.280.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.575.602.266	27.055.864.160
Chi phí khác bằng tiền	466.297.962	421.957.117
<b>Cộng</b>	<b>16.829.591.863</b>	<b>31.102.670.848</b>





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 27. Các bên liên quan

#### a) Các bên liên quan

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

#### b) Nghiệp vụ với các bên có liên quan

	Nội dung nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2013	6 tháng đầu năm 2012
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Thuê văn phòng	990.000.000	-
	Phí quản lý, vận hành	621.179.486	-
<b>Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>			
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Thù lao	129.000.000	129.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Thu nhập	137.076.000	137.076.000

#### c) Nghiệp vụ với các bên có liên quan

	Khoản mục	30/06/2013	31/12/2012
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	Phải thu khách hàng	-	6.230.503
	Phải trả người bán	368.820.514	-

### 28. Báo cáo bộ phận

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

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

### 29. Sự kiện nổi bật cần lưu ý

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

### 30. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

### 31. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2012. Các báo cáo này đã được kiểm toán và soát xét bởi AAC.



Tổng Giám đốc

Lê Văn Trường

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 07 năm 2013.

Kế toán trưởng

Phạm Thị Nghi Xuân

Người lập biểu

Nguyễn Thị Trần Thảo