

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH



Life, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06/12/2007 và điều chỉnh lần thứ 6 ngày 15/07/2016)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ...05... tháng ...06... năm 2017)

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công Ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung

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

Điện thoại: 0511 - 2466 466

Fax: 0511 - 3938 445

Website: <http://www.lec.com.vn>

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn

1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39366321

Fax: (84-4) 39366311

Website: www.ssi.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ và tên: Hoàng Trọng Thành

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Điện thoại: +84 0236 - 2466 466



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06/12/2007 và điều chỉnh lần thứ 6 ngày 15/07/2016)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết:	26.100.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết:	261.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 39366321 Fax: (84-4) 39366311
Website: www.ssi.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH KPMG

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (84-4) 39461600 Fax: (84-4) 39461601
Website: www.kpmg.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	- 1 -
1. Rủi ro về kinh tế	- 1 -
2. Rủi ro về luật pháp	- 3 -
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	- 3 -
4. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu.....	- 4 -
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt chào bán	- 4 -
6. Các rủi ro khác	- 6 -
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	- 7 -
1. Tổ chức niêm yết – Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (LEC).....	- 7 -
2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn (SSI).....	- 7 -
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	- 8 -
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	- 10 -
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	- 10 -
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	- 12 -
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	- 13 -
4. Danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	- 16 -
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	- 17 -
6. Hoạt động kinh doanh	- 18 -
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	- 26 -
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	- 29 -
9. Chính sách đối với người lao động	- 34 -
10. Chính sách cổ tức	- 35 -
11. Tình hình hoạt động tài chính	- 36 -
12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	- 43 -
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	- 60 -
14. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo	- 61 -

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	- 67 -
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	- 67 -
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết.....	- 68 -
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	- 68 -
1. Loại chứng khoán	- 68 -
2. Mệnh giá chứng khoán	- 68 -
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	- 68 -
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.....	- 68 -
5. Phương pháp tính giá	- 69 -
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	- 71 -
7. Các loại thuế có liên quan.....	- 71 -
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	- 74 -
VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN	- 76 -
VIII.PHỤ LỤC.....	- 77 -

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu	- 5 -
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ	- 16 -
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần	- 16 -
Bảng 4: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty.....	- 17 -
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu năm 2015 và 2016.....	- 19 -
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2015 và năm 2016.....	- 20 -
Bảng 7: Cơ cấu chi phí và tỷ lệ chi phí/Doanh thu thuần	- 22 -
Bảng 8: Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố.....	- 23 -
Bảng 9: So sánh với các công ty cùng ngành	- 23 -
Bảng 10: Một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc ký kết trong năm 2016 và 2017	- 26 -
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 - 2016.....	- 26 -
Bảng 12: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016.....	- 31 -
Bảng 13: So sánh các chỉ tiêu về tài chính năm 2016.....	- 32 -
Bảng 14: Cơ cấu lao động theo trình độ.....	- 34 -
Bảng 15: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm	- 36 -
Bảng 16: Mức thu nhập bình quân qua các năm	- 36 -

Bảng 17: Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước phát sinh qua các năm	- 37 -
Bảng 18: Số dư các quỹ của Công ty	- 37 -
Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty	- 38 -
Bảng 20: Các khoản phải thu của Công ty	- 38 -
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu khác	- 39 -
Bảng 22: Các khoản phải trả	- 40 -
Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015 và năm 2016	- 41 -
Bảng 24: Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	- 43 -
Bảng 25: Đất đai Công ty đang quản lý	- 60 -
Bảng 26: Danh sách tài sản cố định của Công ty	- 60 -
Bảng 27: Danh sách bất động sản đầu tư của Công ty	- 61 -
Bảng 28: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức hợp nhất năm 2017 và năm 2018	- 61 -
Bảng 29: Kế hoạch đầu tư, dự án đã được thông qua	- 65 -
Bảng 30: Danh sách hạn chế chuyển nhượng 06 tháng và 01 năm kể ngày niêm yết	- 68 -

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1: Tăng trưởng GDP qua các năm	- 1 -
Hình 2: Chỉ số CPI của Việt Nam qua các năm	- 2 -
Hình 3: Lạm phát và lãi suất ngắn hạn	- 2 -
Hình 4: Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty	- 12 -
Hình 5: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	- 13 -
Hình 6: Tiềm ích của Dự án Harmony Tower	- 29 -
Hình 7: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2008 - 2016	- 31 -

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

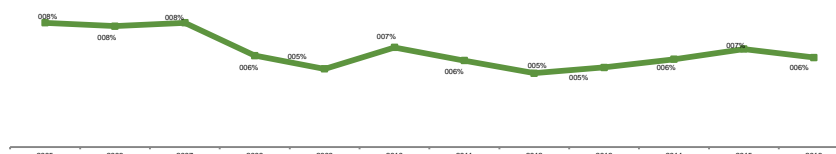
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản. Do đó, trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty có khả năng đối mặt với những rủi ro sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Trong năm 2016, nền kinh tế toàn cầu đã có những dấu hiệu phục hồi tích cực so với giai đoạn khủng hoảng trước đó. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự phục hồi chung của nền kinh tế toàn cầu. Đồng thời, những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định v.v đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô năm 2016 có bước chuyển biến so với các năm trước. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế trong năm 2015-2016, dù chỉ mới là bước đầu, đã có tác động tích cực đến môi trường kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và LEC nói riêng.

- **Tăng trưởng GDP:** Đây là nhân tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn ngành kinh doanh bất động sản. Trong những năm gần, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng lần lượt là 5,98% (năm 2014), 6,68% (năm 2015) và 6,21% (năm 2016). Các diễn biến này cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ngành, các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Mục tiêu đặt ra cho GDP năm 2017 khoảng 6,7% đã được Quốc hội thông qua với kỳ vọng nền kinh tế sẽ ổn định và tăng trưởng tốt hơn nữa so với năm 2016. Với kỳ vọng tăng trưởng khả quan như trên thì các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung nói riêng sẽ có tiềm năng tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong thời gian tới.

Hình 1: Tăng trưởng GDP qua các năm

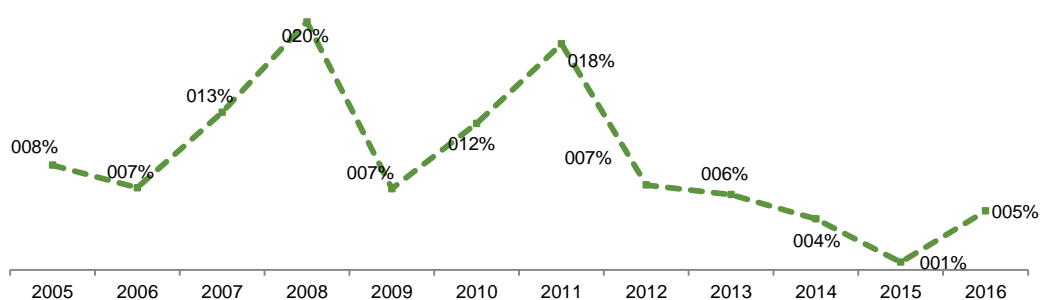


Nguồn: Tổng cục Thống kê

- **Lạm phát:** Giai đoạn 2015-2016, lạm phát bình quân của Việt Nam ở mức thấp kỷ lục trong nhiều năm qua, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô. Năm 2017, Việt Nam tiếp tục đặt mục tiêu chỉ số giá tiêu dùng không quá 5% nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

Đây là dấu hiệu tích cực trong việc tăng chỉ tiêu mua nhà, đầu tư bất động sản và cũng là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất, nới lỏng chính sách tiền tệ khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền Ngân hàng đáp ứng nhu cầu trong các lĩnh vực nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

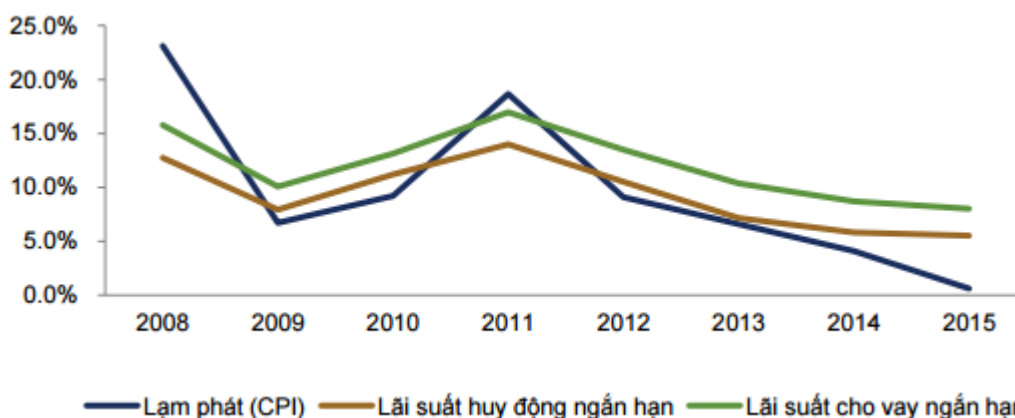
Hình 2: Chỉ số CPI của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

- Lãi suất:** Từ đầu năm 2012 đến nay, mặt bằng lãi suất huy động đã giảm mạnh, từ đó các doanh nghiệp trong nước có thể tiếp cận được vốn vay với chi phí lãi vay rẻ hơn. Từ mức lãi suất trên 20% những năm 2010 – 2011, lãi suất cho vay thời điểm hiện tại đã giảm mạnh xuống phổ biến ở mức 8 – 9%/ năm, qua đó hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung. Lãi suất thấp sẽ hỗ trợ cho Công ty trong việc giảm chi phí lãi vay, ảnh hưởng tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2017 và các năm tiếp theo. Ngoài ra, việc lãi suất cho vay giảm mạnh đã khiến cho việc tiếp cận các khoản vay mua nhà trở nên dễ dàng hơn.

Hình 3: Lạm phát và lãi suất ngắn hạn



Nguồn: Economist Intelligence Unit

2. Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, trở thành công ty đại chúng và tiến tới niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, do đó Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan. Vì vậy, những thay đổi của các văn bản pháp lý trong lĩnh vực này đều ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành

- **Rủi ro cạnh tranh:** Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Sau một thời gian dài trầm lắng, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã trở thành một trong những lựa chọn đầy hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và các khách mua có nhu cầu sở hữu bất động sản thứ hai, đặc biệt là các nhà đầu tư từ Hà Nội. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận có thể kể đến như Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Tập đoàn Mường Thanh... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty CP Bất Động sản Điện Lực Miền Trung. Do vậy, để giảm thiểu tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường đang được các nhà đầu tư yêu thích, đó là các dự án khách sạn, căn hộ chung cư cao cấp ven biển với diện tích từ 49 – 100 m²/ căn hộ. Tiêu biểu là dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng của Công ty với quy mô hơn 1,3 ha, gồm 3 khối cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cao cấp tọa lạc trên trục đường Phạm Văn Đồng ra biển, một trong những con đường đẹp nhất thành phố Đà Nẵng.
- **Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án:** Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản liên quan đến tiến độ thực hiện dự án. Tiến độ thực hiện dự án có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: tiến độ đền bù giải tỏa, giải quyết các vấn đề pháp lý, tiến độ giải ngân vốn v.v. Hiện nay Công ty đang lập kế hoạch triển khai các dự án tại nhiều địa điểm khác nhau, nếu tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, chắc chắn sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm sắp tới. Lường trước rủi ro này, ban lãnh đạo Công ty đã và đang thực hiện một cách chi tiết việc lập kế hoạch để từ đó bám sát thực tiễn kinh doanh của doanh nghiệp và giảm thiểu đến tối đa các tác động xấu có thể xảy ra.
- **Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu:** Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đang trong giai đoạn tìm kiếm các đối tác chiến lược nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp và đảm bảo sự ổn định cho nguồn nguyên vật liệu

- **Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư:** Trong năm 2016 và 2017, Công ty đang triển khai tiếp việc đầu tư vào vào dự án Harmony Tower giai đoạn 2 và một số dự án khác. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng trong các thời gian tới. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo. Công ty đã có kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: vay từ các tổ chức tài chính tín dụng, sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ xây dựng, sử dụng vốn tự có từ việc bán hàng hóa hiện tại, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ v.v.

4. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu

Cổ phiếu LEC niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty quảng bá thương hiệu nhằm nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các chủ sở hữu có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng; tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển và chuẩn mực hóa quản trị Công ty, tăng tính minh bạch.

Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu LEC sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mỗi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước.

5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt chào bán

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty đã thông qua thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu tăng vốn từ 261 tỷ đồng lên 704,7 tỷ đồng trong năm 2017. Thông tin về việc phát hành được nêu chi tiết tại mục 14.b phần IV của Bản cáo bạch. Việc phát hành thêm cổ phần có thể làm phát sinh các rủi ro sau:

5.1 Pha loãng giá cổ phiếu

Việc phát hành thêm cổ phần sẽ làm pha loãng giá trị cổ phiếu. Cụ thể, tại thời điểm phát hành cổ phiếu, giá trị của cổ phiếu Công ty sẽ bị pha loãng theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{1 + I_1}$$

Trong đó:

PR(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

PR: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

I₁ : Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000 đồng/cổ phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, giá cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Trong đó, số lượng phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu tối đa là 44.370.000 cổ phần, giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng theo cơ chế giao dịch đang được Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh điều chỉnh (áp dụng cho cổ đông hiện hữu) như sau:

Giá trước ngày thực hiện quyền:	12.000	A
SLCP phát hành thêm	44.370.000	B
SLCP trước khi phát hành	26.100.000	C
Giá phát hành	10.000	E
Giá điều chỉnh	10.741	= (A + B/C*E) / (1 + B/C)

5.2 Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu

Trong điều kiện doanh thu và lợi nhuận chưa tăng kịp so với tốc độ tăng trưởng của vốn điều lệ, thu nhập trên cổ phiếu sẽ bị giảm do lợi nhuận sau thuế của Công ty được chia cho số lượng cổ phiếu nhiều hơn.

Bảng 1: Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	LNST dự kiến 2017 (tỷ đồng)	EPS 2017 dự kiến (đồng/ cổ phiếu)
Trước khi phát hành	26.100.000	128,025	4.905
Ảnh hưởng của chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Giả sử thời điểm hoàn thành việc chào bán là 01/09/2017 thì số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân là 41.013.250 (*)	128,025	3.122

(*) Công thức tính số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ như sau:

$$= \text{KLCP đầu kỳ} + (\text{KLCP phát hành thêm trong kỳ} * \text{Số ngày lưu hành trong kỳ}) / \text{Tổng số ngày trong kỳ} = 26.100.000 + (44.370.000 * 121) / 360 = 41.013.250$$

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho mục đích đầu tư chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận ngay trong năm 2017. Vì vậy, do ảnh hưởng của việc phát hành thêm 44.370.000 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, EPS có thể bị pha loãng từ 4.905 đồng/ cổ phiếu xuống 3.122 đồng/ cổ phiếu.

5.3 Pha loãng tỷ lệ sở hữu

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu (khối lượng phát hành dự kiến là 44.370.000 cổ phiếu với tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm/ tỷ lệ cổ phiếu đang lưu hành là 170%) sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu do khối lượng chào bán có thể vượt quá khả năng hấp thụ

của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống. Tuy nhiên phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với tỷ lệ biểu quyết thông qua cao, cổ đông đã được chuẩn bị về đợt phát hành này, do đó, khả năng pha loãng tỷ lệ sở hữu của các cổ đông hiện hữu được đánh giá ở mức thấp.

6. Các rủi ro khác

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh của Công ty, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết – Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (LEC)

Ông Nguyễn Kháng Chiến Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Thành Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Nghi Xuân Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Tuấn Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Hoàng Thị Thu Trang Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn (SSI)

Bà Nguyễn Ngọc Anh Chức vụ: Giám đốc Phụ trách Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư phía Bắc
(Giấy ủy quyền số: 03/2014/UQ-SSI do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ký ngày 17/10/2014)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Tổ chức niêm yết	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG
Điều lệ	Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua
Vốn điều lệ	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
Cổ phiếu	Chứng chỉ do LEC phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần
Người có liên quan	<p>Là tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty; - Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty; - Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp; - Người quản lý doanh nghiệp; - Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia. - Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát; - Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối; - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

Công ty/LEC	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
SSI	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng	Khu căn hộ Harmony Tower
TGD	Tổng Giám đốc
CTCP	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
DT	Doanh thu
Vốn CSH	Vốn chủ sở hữu
VĐL	Vốn điều lệ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
Thuế TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TSCĐ	Tài sản cố định
BCTC	Báo cáo tài chính
GTCL	Giá trị còn lại
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
MTV	Một thành viên
n/a	không áp dụng

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về Công ty

- Tên gọi Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**
- Tên giao dịch đối ngoại: Central Power Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt: **EVNLAND-CENTRAL**
- Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466 Fax: 0236.3938.445
- Website: www.lec.com.vn
- Mã số thuế: 0400592801
- Nơi mở tài khoản: số tài khoản 55559988001 Ngân hàng thương mại cổ phần Tiên Phong - chi nhánh Tây Hà Nội
- Vốn điều lệ hiện tại: **261.000.000.000 đồng** (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).
- **Ngành nghề kinh doanh chính: Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/12/2007 và điều chỉnh lần thứ 6 ngày 15/07/2016.**
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

TT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: 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. Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện.	6810 (chính)
2.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
3.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí.	9329
4.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820

TT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: 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.	
5.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: 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.	7110
6.	Đại lý du lịch Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.	7911
7.	Hoạt động của các cơ sở thể thao Chi tiết: Sân bóng đá mini.	9311
8.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.	5510

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2007	Ngày 29/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (Land Central) được thành lập bởi 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Điện lực miền Trung, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hoà, với số vốn thực góp là 209 tỉ đồng.
Năm 2008	Ngày 02/01/2008, Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân - Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn này là khai thác cho thuê, quản lý vận hành 5.000 m ² văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân. Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sàn giao dịch bất động sản EVN-Land Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.
Năm 2010 - 2014	Công ty đã triển khai các dự án: - Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh. - Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013.

Năm 2015	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/12/2015 đã phê duyệt việc triển khai Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2, dự kiến sẽ triển khai trong năm 2016.
Năm 2016	Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 4 nhà đầu tư, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng.

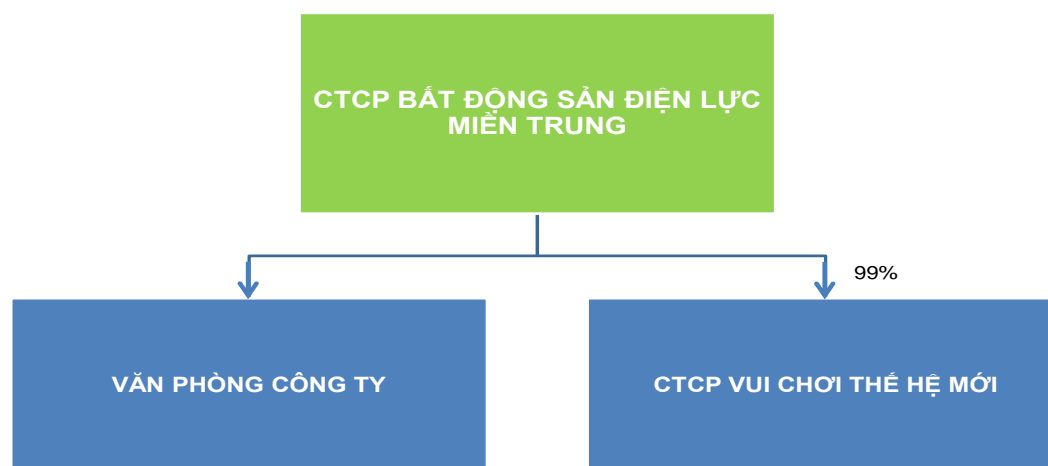
1.3 Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty như sau:

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Vốn điều lệ	Phương thức tăng vốn	Mục đích
Năm 2007		1.500.000.000.000 đồng	Vốn thành lập CTCP	
Tháng 9/2011		209.488.770.000 đồng	Công ty đăng ký điều chỉnh lại vốn điều lệ còn 261.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến 31/12/2015, vốn thực góp của Công ty là 209.488.770.000 đồng	
Tháng 5/2016	51.511.230.000 đồng	261.000.000.000 đồng	Phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 04 cổ đông, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng	Phục vụ hoạt động M&A và bổ sung vốn lưu động. Triển khai dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2

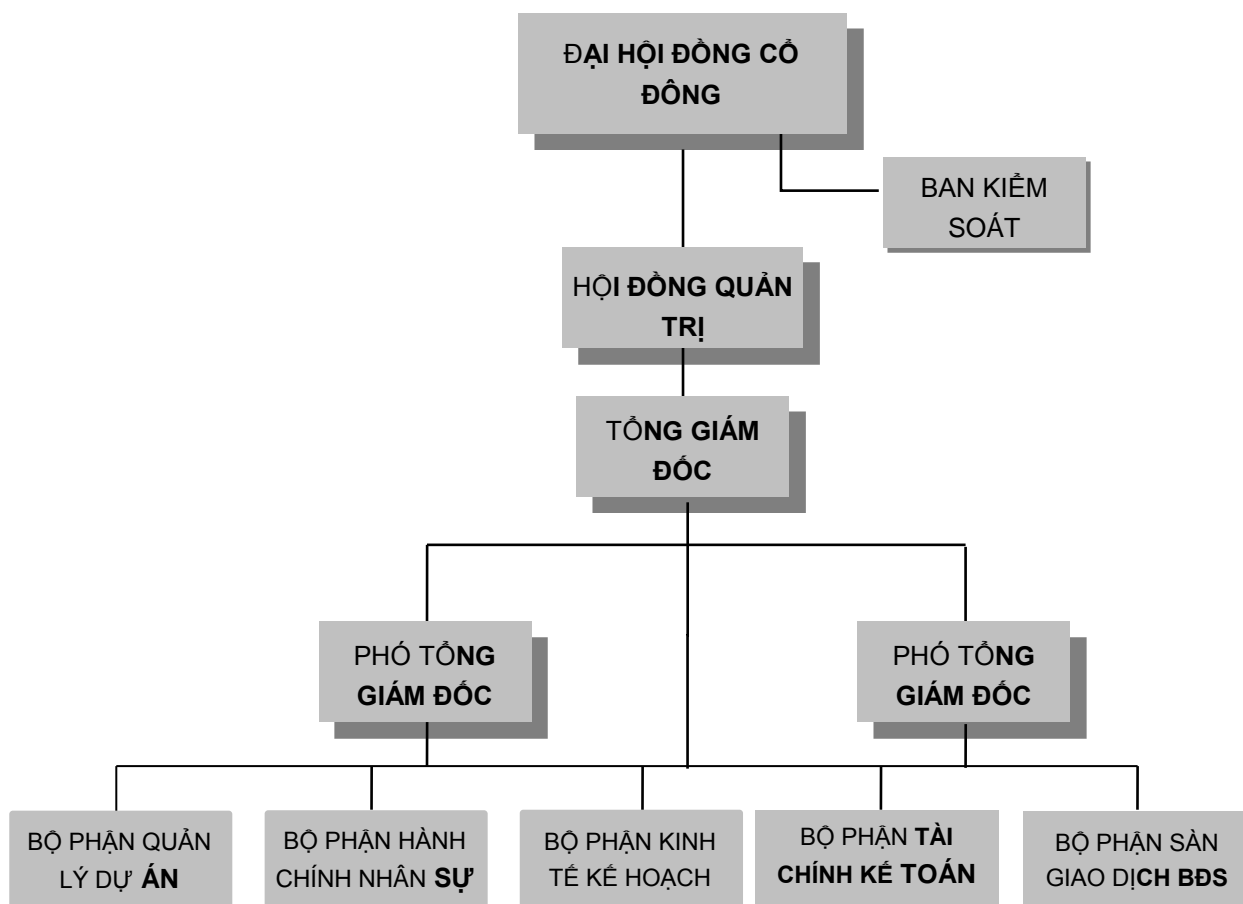
2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 4: Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty



3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Hình 5: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trong đó: xem xét và phê chuẩn các báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động kinh doanh; quyết định các phương án sản xuất kinh doanh, đầu tư và chiến lược phát triển Công ty; sửa đổi, bổ sung Điều lệ; bầu Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và quyết định bộ máy tổ chức của Công ty.

Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, ngoại trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị là nơi đưa ra những định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, quyết định bộ máy quản lý điều hành của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty hiện có 05 thành viên, nhiệm kỳ 05 năm.

Danh sách Hội đồng quản trị	Chức vụ
Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT
Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT
Lê Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập
Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung có 03 thành viên, nhiệm kỳ 05 năm.

Danh sách Ban kiểm soát	Chức vụ
Hoàng Thị Thu Trang	Trưởng BKS
Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên BKS
Lê Minh Trí	Thành viên BKS

Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc Công ty

Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông về hiệu quả của mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc có các Phó Tổng Giám đốc.

Danh sách Ban Tổng giám đốc	Chức vụ
Nguyễn Khánh Chiến	Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT
Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng giám đốc kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin
Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng giám đốc
Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Bộ phận Hành chính – Nhân sự

Tham mưu giúp Tổng Giám Đốc về công tác tổ chức cán bộ, lao động tiền lương, đào tạo, hành chính, y tế đời sống, thi đua khen thưởng, thanh tra bảo vệ, pháp chế theo đúng pháp luật và qui định của Công ty. Quản lý sân bóng đá mini Harmony.

Bộ phận Kinh tế - Kế hoạch

Bộ phận Kinh tế Kế hoạch là bộ phận tổng hợp và tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty quản lý thống nhất và chỉ đạo điều hành mọi hoạt động của Công ty về kế hoạch đầu tư phát triển, kinh doanh và các hoạt động khác trong toàn Công ty, bảo đảm cho các hoạt động của Công ty xuyên suốt, có hiệu quả trong khuôn khổ pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty chỉ đạo, điều hành các công tác: thực hiện các trình tự, thủ tục trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Quản lý kỹ thuật trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Thực hiện công tác đấu thầu trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Nghiên cứu phát triển dự án mới. Công tác sáng kiến, nghiên cứu và ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bộ phận Quản lý dự án

Bộ phận Quản lý dự án là bộ phận tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty chỉ đạo, điều hành các công tác: thực hiện các trình tự, thủ tục trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Quản lý, giám sát kỹ thuật trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Thực hiện công tác đấu thầu trong công tác đầu tư xây dựng công trình. Nghiên cứu phát triển dự án mới. Công tác sáng kiến, nghiên cứu và ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bộ phận Sàn giao dịch bất động sản và Quản lý tòa nhà Harmony

Bộ phận Sàn giao dịch bất động sản và Quản lý tòa nhà là bộ phận tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty chỉ đạo, điều hành các công tác: kinh doanh bất động sản bao gồm mua bán và cho thuê bất động sản, quản lý vận hành tòa nhà Harmony.

Bộ phận Tài chính kế toán:

Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác quản lý tài chính, hạch toán kế toán, huy động vốn, sử dụng vốn và tài sản, quản lý công tác đầu tư, công tác kinh doanh tại Công ty theo đúng Luật kế toán- Luật thống kê, và các chính sách quản lý về kinh tế, tài chính của Nhà nước và Quy chế của Công ty.

4. Danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1.	Tập đoàn Điện lực Việt Nam	0100100079	11 Cửa Bắc – TP Hà Nội	-	-
2.	Tổng Công ty Điện lực miền Trung	0400101394	393 Trưng Nữ Vương – TP Đà Nẵng	-	-
3.	Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng	3204000032	35 Phan Đình Phùng – TP Đà Nẵng	-	-
4.	Công ty CP Điện lực Khánh Hòa	4200601069	36 Hồng Lĩnh – TP Nha Trang, Khánh Hòa	-	-
Tổng cộng				-	-

Nguồn: Danh sách cổ đông tại thời điểm 23/05/2017

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

TT	Tên cổ đông	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1.	Công ty TNHH Lemony Hà Nội	0106242520	Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	5.235.124	20,06
2.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	0106693393	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06
3.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia	0106702168	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06
Tổng cộng				15.705.372	60,17

Nguồn: Danh sách cổ đông tại thời điểm 23/05/2017

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty

Bảng 4: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty

TT	Nhóm cổ đông	Số lượng (cổ đông)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
I.	Cổ đông trong nước	27.903	26.100.000	261.000.000.000	100
1.	Cổ đông tổ chức	3	15.705.302	157.053.020.000	60,17
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	0	-	-	-
2.	Cổ đông cá nhân	27.900	10.394.628	103.946.280.000	39,83
II.	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	-
1.	Cổ đông tổ chức	-	-	-	-
2.	Cổ đông cá nhân	-	-	-	-
III.	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	27.903	26.100.000	261.000.000.000	100

Nguồn: Danh sách cổ đông tại thời điểm 23/05/2017

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Công ty mẹ của Công ty

Không có

5.2. Công ty con

Tại ngày 31/12/2016 Công ty có 01 công ty con như sau:

- Tên công ty: **Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104898204 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 10/09/2010 và thay đổi lần thứ 8 ngày 21/11/2016
- Số lượng cổ phần và tỷ lệ biểu quyết do LEC nắm giữ: 99%
- Trụ sở: Số 122 Phố Đức Chính, Phường Trúc Bạch, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- **Các hoạt động chính của công ty con là:**
 - Dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; giáo dục tiểu học; giáo dục mầm non;
 - Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng karaoke; vũ trường);

- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới);
- Nhà hàng và các dịch vụ phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

5.3. Công ty mà LEC đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ của Công ty qua các năm

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê căn hộ, kinh doanh sân bóng đá mini, tư vấn giám sát công trình xây dựng và hoạt động tư vấn bán bất động sản.

a. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Từ năm 2014 đến nay, Công ty đã thực hiện xây dựng Khu dân cư Phú Lộc An và Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng và phân phối trực tiếp các sản phẩm này ra thị trường. Chi tiết như sau:

❖ Kinh doanh đất nền tại khu đất tại Khu Dân cư Phú Lộc An

Khu dân cư Phú Lộc An (Khu dân cư Thanh Lộc Đán Hòa Minh mở rộng) là Khu đô thị sinh thái cao cấp, nằm xung quanh các đường Hạ Hối, Nguyễn Chích và gần trục đường chiến lược Nguyễn Sinh Sắc - Nguyễn Tất Thành khu vực Tây Bắc của Thành phố Đà Nẵng theo Quyết định số 6442/QĐ-UBND ngày 30/07/2011 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu dân cư Thanh Lộc Đán Hòa Minh mở rộng. Với quy mô 54 lô đất nền nằm trong khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh bao gồm trường học, bệnh viện, khu du lịch, bãi tắm v.v., Phú Lộc An có quy mô 4.854,80 m², có diện tích trung bình từ 81m² đến 86 m², phù hợp với nhu cầu đất xây dựng nhà ở của người dân, do đó đã thu hút được nhiều khách hàng quan tâm. Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung bắt đầu mở bán đất nền Phú Lộc An từ năm 2012. Tính đến cuối năm 2016, tổng số lượng đất nền Công ty đã bán thành công là 100% lô đất.

Doanh thu thuần từ hoạt động bán đất nền tại Khu dân cư Phú Lộc An trong năm 2016 đạt 10.297 triệu đồng tương ứng với lợi nhuận gộp là 2.398 triệu đồng.

❖ Kinh doanh căn hộ tại khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (Khu căn hộ Harmony Tower)

Khu căn hộ Harmony Tower là giai đoạn đầu tiên của dự án phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng của Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung được cấp phép theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000034 ngày 01/10/2009 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Tọa lạc tại Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Harmony Tower sở hữu vị trí đắc địa tại trung tâm TP. Đà Nẵng - gần cầu sông Hàn và cách bờ biển Phạm Văn Đồng chỉ vài phút đi bộ. Được khởi công xây dựng từ

tháng 4 năm 2010, khu căn hộ đã chính thức bàn giao cho khách hàng và đi vào hoạt động từ quý 2 năm 2013. Khu căn hộ Harmony Tower cao 16 tầng với 124 căn hộ từ 01 đến 03 phòng ngủ với giá bán giao động từ 1 tỷ đồng/ căn hộ đến 2,8 tỷ đồng/căn hộ tùy theo diện tích và vị trí.

Tính đến 31/12/2016, Công ty đã bán được tổng cộng 92 căn hộ trên tổng số 124 căn hộ.

Doanh thu thuần từ hoạt động bán căn hộ Harmony Tower trong năm 2016 đạt 32.661 triệu đồng tương ứng với lợi nhuận gộp là 12.112 triệu đồng.

b. Hoạt động cho thuê căn hộ

Để khai thác số căn hộ Harmony Tower chưa bán được (32 căn hộ), Công ty tiếp tục tập trung tìm kiếm khách hàng để cho thuê nhằm gia tăng doanh thu và lợi nhuận. Với vị trí gần biển, gần trung tâm thành phố và được quản lý chuyên nghiệp, đã có nhiều khách hàng quan tâm và thuê căn hộ của Công ty, đặc biệt là người nước ngoài đến làm việc và sinh sống tại Đà Nẵng. Tại ngày 31/12/2016, hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony đạt hiệu quả cao với hệ số lấp đầy trên 95% (30 căn hộ cho thuê). Doanh thu cho thuê trong năm 2016 đạt hơn 4 tỷ đồng và đạt 173,8% kế hoạch năm. Tuy nhiên với chiến lược kinh doanh tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ ưu tiên bán hết toàn bộ các căn hộ cho thuê trong năm 2017 và không phát triển mảng dịch vụ cho thuê căn hộ trong những năm sau này.

c. Hoạt động cho thuê sân đá bóng mini

Sân đá bóng mini của Công ty đặt tại Lô A5 Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Đường Phạm Văn Đồng Thành phố Đà Nẵng do Công ty tự thực hiện quản lý. Thực chất đây là các mảnh đất thuộc Dự án Khu đô thị Harmony Tower giai đoạn 2, tuy nhiên do Công ty chưa triển khai thực hiện nên Công ty đã triển khai hoạt động cho thuê sân đá bóng mini.

Hiện tại, Công ty cho thuê sân bóng với doanh thu trung bình vào khoảng 82 triệu đồng/tháng.

d. Hoạt động dịch vụ khác

Năm 2016, Công ty triển khai thêm hoạt động tư vấn giám sát công trình xây dựng, đồng thời hoạt động tư vấn bán bất động sản tiếp tục được chú trọng đã mang lại doanh thu khá lớn cho Công ty trong đó doanh thu từ hoạt động tư vấn giám sát công trình xây dựng đạt 3.378 tr.đồng và doanh thu từ hoạt động tư vấn bán bất động sản đạt 9.940 triệu đồng.

Ngoài ra trong năm 2016 BCTC hợp nhất của Công ty phát sinh thêm khoản doanh thu khác từ công ty con là CTCP Vui chơi Thế hệ mới trị giá 4.253 triệu đồng. Doanh thu của công ty con đến từ việc tổ chức các sự kiện (event) cho các đối tác.

e. Doanh thu các loại sản phẩm và dịch vụ

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu năm 2015 và 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

Nhóm Sản phẩm / dịch vụ	Năm 2015		Năm 2016 riêng		Năm 2016 hợp nhất	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng

Nhóm Sản phẩm / dịch vụ	Năm 2015		Năm 2016 riêng		Năm 2016 hợp nhất	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Bán căn hộ Harmony Tower	53.012	74,76%	32.661	52,29%	32.661	48,95%
2. Bán đất nền KDC Phú Lộc An	14.253	20,10%	10.297	16,48%	10.297	15,43%
3. Cho thuê căn hộ Harmony Tower	2.625	3,70%	5.216	8,35%	5.216	7,82%
4. Cho thuê sân bóng	1.021	1,44%	974	1,56%	974	1,46%
5. Dịch vụ khác	-	-	13.318	21,32%	17.571	26,34%
Tổng cộng	70.911	100,00%	62.466	100%	66.719	100%

Nguồn: LEC

Doanh thu hợp nhất năm 2016 đạt 66,7 tỷ đồng thấp hơn mức 70,9 tỷ đồng trong năm 2015. Nguyên nhân phần lớn là do doanh thu từ việc bán căn hộ Harmony Tower giảm mạnh so với năm 2015. Theo báo cáo của Ban lãnh đạo Công ty tại ĐHCĐ thường niên năm 2017, Công ty đã bán được 92 căn hộ trên tổng số 124 căn hộ của dự án Harmony Tower trong đó số lượng căn hộ đã bán đến hết năm 2015 là 72 căn và trong năm 2016 là 20 căn. Tuy nhiên trong năm 2016 Công ty đã ghi nhận thêm doanh thu từ việc cho thuê căn hộ Harmony Tower lên 5,2 tỷ và đạt tỷ trọng 8,35%/ tổng doanh thu so với mức 3,7% trong năm 2015. Hoạt động tư vấn giám sát và tư vấn bán bất động sản là 2 hoạt động mới của Công ty và đem lại doanh thu 13,3 tỷ đồng chiếm 21,3% tổng doanh thu trong năm 2016.

Doanh thu Công ty mẹ năm 2016 đạt 62 tỷ đồng và ít hơn 4 tỷ đồng so với doanh thu hợp nhất. Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ không có khác biệt lớn so với cơ cấu doanh thu hợp nhất. Phần khác biệt đến từ doanh thu khác thuộc hoạt động kinh doanh của công ty con.

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2015 và năm 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm / dịch vụ	Năm 2015		Năm 2016 riêng		Năm 2016 hợp nhất	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Bán căn hộ Harmony Tower	14.844	90,67%	12.112	41,72%	12.112	37,77%
2. Bán đất nền KDC Phú Lộc An	1.364	8,33%	2.398	8,26%	2.398	7,48%

3. Cho thuê căn hộ Harmony Tower	34	0,21%	1.288	4,43%	1.288	4,01%
4. Cho thuê sân bóng	130	0,79%	129	0,44%	129	0,40%
5. Dịch vụ khác	-	-	13.109	45,15%	16.143	50,34%
Tổng cộng	16.372	100%	29.036	100%	32.070	100%

Nguồn: LEC

Trong năm 2015 và năm 2016, lợi nhuận gộp từ việc bán căn hộ Harmony Tower vẫn chiếm tỷ trọng chính trên tổng lợi nhuận gộp của toàn Công ty; năm 2015 đạt 90,67% và giảm xuống còn 41,72% trên số liệu công ty mẹ và 37,77% trên số liệu hợp nhất trong năm 2016. Nguyên nhân là trong năm 2016 Công ty đã tập trung đẩy mạnh dịch vụ tư vấn và tư vấn bán bất động sản, do vậy lợi nhuận gộp từ phần dịch vụ khác đã tăng mạnh từ 0,74% trong năm 2015 lên 45,15% và 50,34% trên số liệu công ty mẹ và số liệu hợp nhất trong năm 2016.

6.2 Nguyên vật liệu

❖ Nguồn nguyên vật liệu

Do đặc thù kinh doanh bất động sản, nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty bao gồm chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của Công ty.

❖ Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng, Công ty đã và đang thiết lập được một hệ thống các nhà thầu chiến lược đầy tiềm năng và uy tín, đã hoạt động lâu năm trong ngành như CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng, Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng P&P... Hệ thống những nhà cung cấp này đã gắn bó với Công ty trong suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công ty đang triển khai.

❖ Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Sự biến động của giá cả các nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty do các nguyên liệu này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành của Công ty. Để hạn chế sự biến động của giá cả nguyên liệu đầu vào, Công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn và uy tín để đảm bảo tính ổn định của giá cả nguyên vật liệu. Đồng thời, Công ty duy trì chính sách bán hàng linh hoạt theo từng thời điểm để hạn chế biến động của các nguyên liệu đầu vào.

6.3 Chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm

Xét trên yếu tố hợp nhất, tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần của Công ty trong năm 2016 đạt mức 68,95%, giảm mạnh so với năm 2015 đạt mức 84,81%, trong đó:

- Nguyên nhân chủ yếu là do tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần giảm mạnh: năm 2016 đạt 51,93% so với mức 76,91% năm 2015.
- Chi phí tài chính năm 2016 đạt 3,6 tỷ đồng bao gồm 1,1 tỷ đồng chi phí lãi vay 2,4 tỷ đồng khoản phạt do trả trước hạn gốc vay của khoản nợ dài hạn với 01 cá nhân.
- Tỷ lệ chi phí bán hàng/doanh thu thuần năm 2016 ở mức 2,46% thấp hơn so với mức 2,74% của năm 2015. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí hoa hồng, môi giới năm 2016 thấp hơn so với năm 2015.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao với tỷ trọng 9,16%/ tổng doanh thu đạt 6,1 tỷ đồng trong năm 2016, cao hơn con số 3,6 tỷ đồng trong năm 2015. Lý do là Công ty phân bổ lợi thế thương mại 2,1 tỷ đồng khi thực hiện mua công ty con.

Bảng 7: Cơ cấu chi phí và tỷ lệ chi phí/Doanh thu thuần

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016			
	Giá trị	% so với A	Giá trị (Riêng)	% so với A	Giá trị (Hợp nhất)	% so với A
Doanh thu thuần (A)	70.911		62.466		66.719	
Giá vốn hàng bán	54.540	76,91%	33.431	53,52%	34.648	51,93%
Chi phí tài chính	43	0,06%	3.599	5,76%	3.599	5,39%
Chi phí bán hàng	1.944	2,74%	1.501	2,40%	1.638	2,46%
Chi phí quản lý DN	3.615	5,10%	3.372	5,40%	6.111	9,16%
Chi phí khác	0	0,00%	0	0,00%	8	0,01%
Tổng	60.142	84,81%	41.903	67,08%	46.004	68,95%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của LEC

Xét trên BCTC Công ty mẹ, tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần của Công ty trong năm 2016 đạt mức 67,08%, giảm mạnh so với năm 2015 đạt mức 84,81%, trong đó:

- Nguyên nhân chủ yếu là do tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần giảm mạnh: năm 2016 đạt 53,52% so với mức 76,91% năm 2015.
- Chi phí tài chính năm 2016 đạt 3,6 tỷ đồng bao gồm 1,1 tỷ đồng chi phí lãi vay 2,4 tỷ đồng khoản phạt do trả trước hạn gốc vay của khoản nợ dài hạn với 01 cá nhân.
- Tỷ lệ chi phí bán hàng/doanh thu thuần năm 2016 ở mức 2,4% thấp hơn so với mức 2,74% của năm 2015. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí hoa hồng, môi giới năm 2016 thấp hơn so với năm 2015.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2016 là 3,37 tỷ đồng, đạt tỷ trọng 5,4% doanh thu. Con số này tương đồng với mức 3,6 tỷ đồng trong năm 2015 với tỷ trọng 5,1% doanh thu.

Bảng 8: Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016			
	Giá trị	% so với A	Giá trị (Riêng)	% so với A	Giá trị (Hợp nhất)	% so với A
Doanh thu thuần (A)	70.911		62.466		66.719	
Chi phí nguyên vật liệu	49.400	69,66%	29.361	47,00%	29.932	44,86%
Chi phí nhân viên	2.484	3,50%	3.114	4,99%	3.626	5,43%
Chi phí khấu hao	1.124	1,59%	1.264	2,02%	3.826	5,73%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.978	5,61%	3.253	5,21%	1.347	2,02%
Chi phí khác	3.112	4,39%	1.313	2,10%	1.535	2,30%
Tổng	60.098	84,75%	38.305	61,32%	40.266	60,35%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của LEC

Chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng chính trên doanh thu. Năm 2015 chi phí nguyên vật liệu xấp xỉ 70% doanh thu và đã giảm mạnh trong năm 2016 xuống còn 47% doanh thu trên BCTC công ty mẹ và 44,86% trên BCTC hợp nhất. Mức độ giảm này tương đồng doanh thu đến từ việc bán các căn hộ Harmony Tower. Các chi phí khác không có nhiều biến động giữa năm 2015 và năm 2016.

So với các công ty trong ngành như Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại HNX (mã chứng khoán: NDN), Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước tại HSX (mã chứng khoán: DRH), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tại HNX (mã chứng khoán: HLD), tổng chi phí sản xuất kinh doanh của LEC tương đương 68,95% doanh thu, thấp hơn nhiều so với mức 84,24% doanh thu của NDN, 114,37% doanh thu của DRH và cao hơn so với mức 62,35% của HLD. Trong đó tỷ lệ % giá vốn hàng bán/ doanh thu thuần của LEC thấp hơn so với NDN và DRH nhưng cao hơn HLD. Ngoài ra tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/doanh thu thuần của LEC cũng cao hơn so với NDN và HLD mặc dù thấp hơn DRH. Điều này là do năm 2016 Công ty không thực hiện xây dựng bất cứ dự án bất động sản nào; hoạt động kinh doanh chính là quản lý khu căn hộ Harmony Tower.

Bảng 9: So sánh với các công ty cùng ngành

Chỉ tiêu	LEC (hợp nhất)		NDN (hợp nhất)		DRH (hợp nhất)		HLD (hợp nhất)	
	Giá trị	% so với A	Giá trị	% so với A	Giá trị	% so với A	Giá trị	% so với A
Doanh thu thuần (A)	66.719		281.812		106.388		125.173	
Giá vốn hàng bán	34.648	51,93%	187.225	66,44%	89.472	84,10%	53.331	42,61%
Chi phí tài chính	3.599	5,39%	44.590	15,82%	5.202	4,89%	4.788	3,83%

Chi phí bán hàng	1.638	2,46%	217	0,08%	0	0,00%	859	0,69%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.111	9,16%	4.992	1,77%	26.722	25,12%	18.843	15,05%
Chi phí khác	8	0,01%	379	0,13%	276	0,26%	227	0,18%
Tổng	46.004	68,95%	237.403	84,24%	121.672	114,37%	78.048	62,35%

Nguồn: Tổng hợp BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016 của các công ty

6.4 Trình độ công nghệ

Không như các ngành sản xuất kinh doanh khác, trình độ công nghệ được thể hiện qua tính năng và sự hiện đại của máy móc thiết bị. Tại LEC, trình độ công nghệ được thể hiện qua chất lượng đội ngũ nhân sự, những cán bộ phụ trách thiết kế các sản phẩm. Nhận thức được tầm quan trọng trong việc phát triển và thiết kế sản phẩm với chất lượng cao, Công ty đã đầu tư thuê kiến trúc sư tài ba người Pháp – Christophe Jean Louis thiết kế Giai đoạn 1 của Dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng với tổng thể hài hòa, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và thiết bị cao cấp. Dự kiến giai đoạn 2 của Dự án Khu phức hợp cũng sẽ tiếp tục được Công ty chú trọng về thiết kế với các chuyên gia thiết kế nổi tiếng trong và ngoài nước thực hiện với phong cách “kiến trúc xanh” theo tiêu chuẩn quốc tế. Ngoài ra với mục tiêu xây dựng các căn hộ tiên tiến, thông minh cũng như hoàn thiện các tiện ích, cơ sở hạ tầng cho khu căn hộ nhằm tạo ra những sản phẩm khác biệt của Công ty so với các chủ đầu tư khác, Công ty đang hướng tới các đơn vị thi công và thiết kế có uy tín trên thị trường như Hòa Bình, Cotecons...

6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Sản phẩm của LEC hiện tại và trong tương lai gần bao gồm Officetel, Thương mại, BĐS nghỉ dưỡng và Khách sạn. Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Công ty tập trung vào các điểm sau:

- Tập trung nghiên cứu trong khâu thiết kế, thi công nhằm cung cấp nhiều sản phẩm căn hộ trung và cao cấp tại các vị trí đẹp ở Thành phố Đà Nẵng với chất lượng và tiên nghi tốt nhất để phục vụ nhu cầu cư trú và giải trí của cư dân Đà Nẵng cũng như khách du lịch.
- Phát triển các khách sạn gắn với các thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Lựa chọn đơn vị quản lý khách sạn quốc tế và mua nhượng quyền thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Tận dụng các thế mạnh về du lịch của Thành phố Đà Nẵng để khai thác các hoạt động dịch vụ liên quan đến du lịch, nghỉ dưỡng để phục vụ nhu cầu của khách du lịch.
- Phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ nhằm đem lại nhiều sự lựa chọn cho Nhà đầu tư mua căn hộ. qua đó phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ của Công ty.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt và tạo sự an tâm cho khách hàng để tăng tính cạnh tranh của các dự án BĐS mà Công ty đang triển khai. Các nhà thầu đều được Ban Lãnh đạo Công ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các Dự án của Công ty. Bộ phận Quản lý chất lượng thuộc Sàn giao dịch Bất động sản và quản lý tòa nhà Harmony (QA) sẽ có trách nhiệm xây dựng hệ thống quy trình và các hướng dẫn công việc phù hợp với các tiêu chuẩn xây dựng theo quy định.

Quá trình thi công, theo dõi chất lượng công trình cũng như việc bảo trì cũng luôn được Ban Quản lý dự án theo dõi sát sao để đảm bảo chất lượng Dự án đạt đúng như đã cam kết với các khách hàng.

Tại thời điểm hiện tại, Bộ phận Sàn giao dịch bất động sản đang được giao nhiệm vụ quản lý khu căn hộ Harmony Tower. Trong tương lai khi Công ty triển khai nhiều dự án xây dựng hơn, ban lãnh đạo Công ty sẽ định hướng xây dựng bộ phận chuyên môn kỹ thuật riêng đảm bảo an toàn thi công và phù hợp với các tiêu chuẩn xây dựng theo quy định

6.7 Hoạt động Marketing

Hoạt động tiếp thị của LEC mới được tập trung phát triển trong năm 2016. Các hoạt động chủ yếu hiện nay tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng cùng các hoạt động quảng bá, xây dựng và phát triển thương hiệu Dự án nói riêng và thương hiệu LEC nói chung; nhằm hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Một số hoạt động quảng cáo, tiếp thị của Công ty bao gồm:

- Xây dựng lại logo, thương hiệu Công ty gắn với tiêu chí bất động sản xanh, bất động sản cao cấp.
- Phối hợp với công ty phân phối bất động sản chuyên nghiệp để xây dựng hình ảnh và phân phối sản phẩm của Công ty.
- Thường xuyên tổ chức các hoạt động giới thiệu, quảng bá sản phẩm kết hợp với tri ân khách hàng để duy trì hình ảnh của Công ty trong tâm trí các khách hàng đã và đang mua sản phẩm của Công ty.

6.8 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhận thức sâu sắc về vấn đề thương hiệu, Công ty đã nỗ lực xây dựng và quảng bá thương hiệu của mình đối với khách hàng. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo và nhãn hiệu công ty



Mô tả và ý nghĩa của Logo: Logo Công ty có chữ L, E và C, là tên viết tắt của Công ty, đồng

thời cũng là viết tắt của 3 chữ tiếng Anh là *Life, Enjoyment* và *Convenience* với ý nghĩa là các dự án bất động sản của Công ty sẽ mang đến cho khách hàng một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi.

6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 10: Một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc ký kết trong năm 2016 và 2017

TT	Đối tác ký	Sản phẩm	Giá trị (VNĐ)	Thời gian ký hợp đồng	Tiến độ thực hiện Hợp đồng
1.	Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Tư vấn giám sát thi công	2.787.400.000	Tháng 6/2016	Theo tiến độ dự án (2016-2017)

Nguồn: LEC

Năm 2017 ĐHĐCĐ cổ đông thường niên đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 261 tỷ đồng lên 704,7 tỷ đồng nhằm thực hiện hoạt động M&A mở rộng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty đang xúc tiến các hoạt động thương thảo với các đối tác; các hợp đồng kinh doanh sẽ được ký kết ngay sau khi hoàn thành việc thương thảo và được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

Báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG, một trong những công ty kiểm toán hàng đầu thế giới. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần với báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016; và khẳng định báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm, 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

Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 - 2016

Đơn vị: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016 riêng		Năm 2016 hợp nhất		Quý I năm 2017	
			Giá trị	So với 2015	Hợp nhất	So với 2015	Riêng	Hợp nhất
1.	Tổng giá trị tài sản	274.111.007	301.798.537	10,1%	303.127.014	10,6%	306.389.218	307.396.423
2.	Vốn chủ sở	225.463.604	292.891.837	29,9%	293.269.992	30,1%	297.616.940	298.264.572

TT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016 riêng		Năm 2016 hợp nhất		Quý I năm 2017	
			Giá trị	So với 2015	Hợp nhất	So với 2015	Riêng	Hợp nhất
	hữu							
3.	Doanh thu thuần	70.911.351	62.466.166	-11,9%	66.718.197	-5,9%	23.296.842	23.937.127
4.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.276.673	20.694.105	19,8%	20.854.999	20,7%	6.100.021	6.369.498
5.	Lợi nhuận khác	182.634	56.740	-68,9%	439.122	140,4%	21	21
6.	Lợi nhuận trước thuế	17.459.307	20.750.846	18,9%	21.294.011	22,0%	6.100.042	6.369.519
7.	Lợi nhuận sau thuế	13.789.452	15.917.003	15,4%	16.215.642	17,6%	4.725.103	4.994.580
8.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	13.789.452			16.191.283	17,6%	-	4.991.885
9.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%	0%	n/a	n/a
10.	Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân	6,31%	6,14%	(0,17%)	6,24%	(0,07%)	n/a	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I năm 2017 của LEC

Năm 2016 Công ty đã phát hành riêng lẻ 5,1 triệu cổ phần cho 04 nhà đầu tư. Do đó vốn điều lệ đã tăng từ 209 tỷ đồng lên 261 tỷ đồng và là nguyên nhân chính làm cho vốn chủ sở hữu năm 2016 tăng gần 30% so với năm 2015. Mặc dù doanh thu năm 2016 (riêng và hợp nhất) đều giảm nhẹ so với năm 2015 do tiến độ bán căn hộ chung cư Harmony Tower giảm nhưng lợi nhuận sau thuế năm 2016 lại đạt 15,9 tỷ đồng (riêng) và 16,2 tỷ đồng (hợp nhất) tương ứng với mức tăng lần lượt là 15,4% và 17,6% so với năm 2015. Điều này có được là (i) Công ty ghi nhận doanh thu hơn 13 tỷ đồng từ hoạt động tư vấn giám sát và tư vấn bán bất động sản; (ii) Công ty cắt giảm chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong năm 2016.

Năm 2016 khoản lợi nhuận khác trên BCTC Công ty mẹ đạt 56 triệu đồng, giảm mạnh so với mức 182 triệu đồng của năm 2015. Khoản lợi nhuận khác là khoản thu từ việc phạt hợp đồng do khách hàng chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ trước hạn (năm 2015 là 79 triệu và năm 2016 là 56 triệu đồng). Ngoài ra trong năm 2015 Công ty thực hiện thanh lý đồ nội thất cũ trị giá 137 triệu nên khoản lợi nhuận khác trong năm 2015 tăng đột biến so với năm 2016.

Trong năm 2015 và năm 2016, căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược đầu tư dài hạn trong tương lai, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất chưa thực hiện chi trả cổ tức nhằm mục đích tích lũy cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Số liệu tài chính Quý I năm 2017 của Công ty có sự tăng trưởng vượt bậc so với cùng kỳ năm 2016 chủ yếu do nguyên nhân sau: doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh dẫn đến doanh thu bán hàng tăng 158%. Tổng giá trị tài sản tại 31/03/2017 trên BCTC Công ty mẹ đạt 306 tỷ đồng, tăng 5 tỷ đồng so với con số 301 tỷ đồng tại 31/12/2016; và trên BCTC hợp nhất tổng tài sản đạt 307 tỷ đồng, tăng 4 tỷ đồng so với 31/12/2016. Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Công ty mẹ đạt 4,7 tỷ đồng và tương ứng 4,9 tỷ đồng trên BCTC hợp nhất.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

❖ Thuận lợi

- Thị trường bất động sản giai đoạn 2015 – 2016 đã có sự những dấu hiệu tích cực so với những năm trước đây, nhất là ở phân khúc căn hộ chung cư cao cấp.
- Công ty đã đưa ra những chính sách bán hàng kịp thời và hiệu quả như đã ký hợp đồng tư vấn bán căn hộ độc quyền với Công ty TNHH Savills Việt Nam - một trong những đơn vị tư vấn bán bất động sản tốt nhất Việt Nam, đẩy mạnh các chương trình tuyên truyền bán hàng vào các ngày lễ lớn trong năm.
- Nhà nước có nhiều chính sách hỗ trợ cho lĩnh vực bất động sản, kích thích thị trường phát triển như gói cho vay 30.000 tỷ đồng để mua nhà. Ngoài ra, môi trường kinh doanh, đầu tư và du lịch của thành phố Đà Nẵng đã được cải thiện theo chiều hướng tốt hơn nhiều so với những năm trước đây.

❖ Khó khăn

Là một trong các đầu tàu kinh tế của đất nước, Đà Nẵng được xem là một trong những thị trường bất động sản tiềm năng và thu hút đầu tư nhiều nhất tại Việt Nam. Sự cạnh tranh tại thành phố Đà Nẵng ngày càng trở nên mạnh mẽ, các chủ đầu tư khác liên tục đưa ra những sản phẩm có nhiều ưu đãi hấp dẫn trong cùng phân khúc thị trường với sản phẩm của Công ty. Ngoài ra các tập đoàn bất động sản đang đầu tư trực tiếp hoặc liên doanh với các doanh nghiệp khác tại Việt Nam cũng là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty với nhiều sản phẩm khác nhau như: bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ ven biển, căn hộ liền kề, biệt thự... Một số dự án đang được triển khai hoặc sắp mở bán tại Đà Nẵng như Cocobay, Hòa Bình Green Đà Nẵng, Naman Garden Condotel...

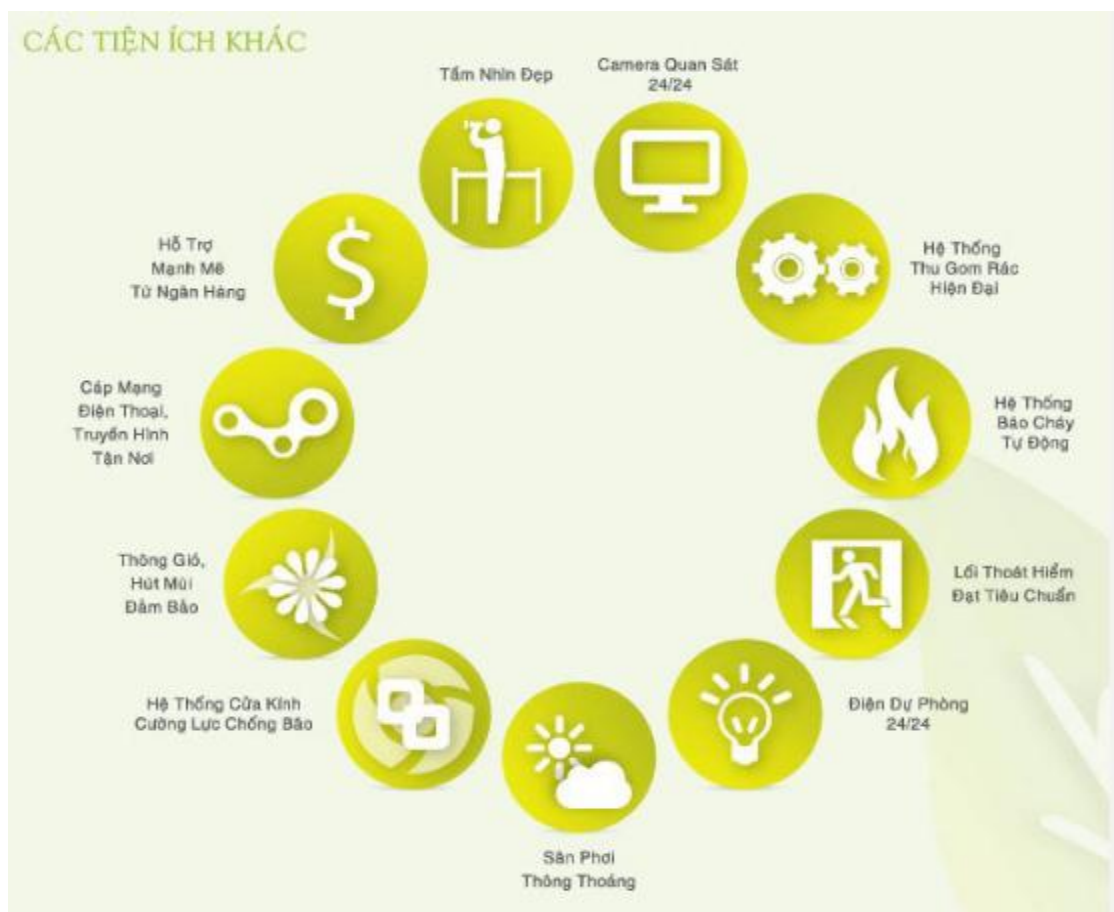
Trước sự cạnh tranh ngày càng gay gắt, ban lãnh đạo mới của Công ty đã đề ra các chiến lược thu tóm các công ty hoạt động lâu năm trong ngành để tạo bàn đạp mở rộng thị trường kinh doanh sang các địa bàn khác như Vĩnh Phúc, Hòa Bình...

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Cùng với sự tăng trưởng của thị trường bất động sản nói chung, quy chế đổi mới trong Luật kinh doanh bất động sản sửa đổi nội dung quyền mua, nắm giữ và cho thuê bất động sản cho người nước ngoài tại Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01/07/2015, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã nhận được sự quan tâm tích cực từ người nước ngoài, tạo dấu hiệu tăng trưởng trong hoạt động bán và cho thuê căn hộ của Công ty.

Hình 6: Tiện ích của Dự án Harmony Tower



Sau nhiều năm thăng trầm và bị ảnh hưởng chung bởi tình hình kinh tế vĩ mô, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã quay trở lại và rầm rộ hơn rất nhiều trên cả 03 phân khúc bất động sản du lịch, bất động sản nghỉ dưỡng và nhà ở. Dù trên đà tăng nhẹ nhưng bất động sản Đà Nẵng so với giá tại Hà Nội và TP.HCM vẫn còn thấp xa. Nghiên cứu của Hiệp hội bất động sản Đà Nẵng chỉ ra, cùng vị thế, vị trí như Nha Trang, song đất ven biển Đà Nẵng rẻ hơn rất nhiều. Ngoài vấn đề giá cả, Đà Nẵng giữ được đà tăng trưởng bất động sản nhờ hàng loạt tiềm năng về kinh tế - xã hội ít nơi nào có được. Đó là du lịch tăng trưởng mạnh, năm sau luôn cao hơn năm trước. Báo cáo mới nhất của Sở Du lịch

Đà Nẵng cho thấy thành phố biển hút tới trên 5,5 triệu lượt khách mỗi năm. Bên cạnh đó là hàng loạt dự án hạ tầng giao thông hiện đại như kế hoạch xây hầm chui vượt sông Hàn - hầm chui vượt sông lớn thứ 2 ở Việt Nam, nâng cấp Sân bay quốc tế, cải tạo, nâng cấp hạ tầng phục vụ những sự kiện lớn trong năm 2017 như Lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng DIFF, Hội nghị APEC... Tất cả gián tiếp tạo cú hích cho thị trường địa ốc.

So với các dự án bất động sản trên thị trường Đà Nẵng hiện nay như Cocobay, Hòa Bình Green Đà Nẵng, Naman Garden Condotel... khu phức hợp có ưu thế về vị trí như nằm cách cầu sông Hàn khoảng 1km; cách trung tâm thương mại Parkson 1km, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng 3km, cách biển Mỹ Khê – một trong 6 bãi biển đẹp nhất hành tinh do tạp chí Forbes bình chọn 300m và cách công viên Đại Dương khoảng 3km. Với tiêu chí kiến trúc hiện đại kết hợp phong thủy hiện đại trong đô thị sinh thái, khu căn hộ Harmony Tower hướng tới các đối tượng là các gia đình trẻ có thu nhập trung bình-khá muốn tận hưởng môi trường sống cao cấp với giá hợp lý.

Với những ưu điểm nổi bật kể trên, trong năm 2016-2017, với các dự án mới dự định triển khai như Khu phức hợp EVNLand Central Đà Nẵng - giai đoạn 2 Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đã bước đầu tạo lập được thương hiệu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng.

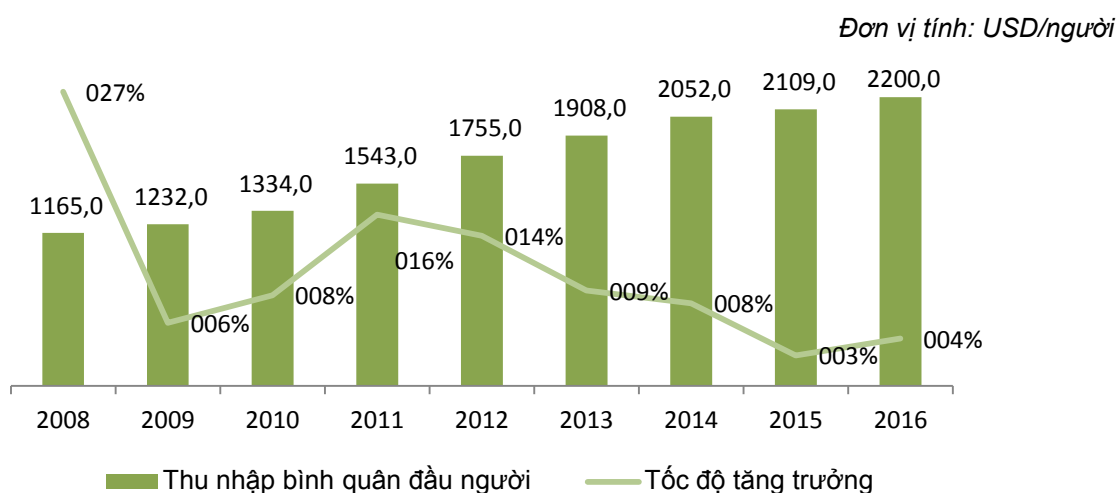
Ngoài ra với chiến lược M&A các doanh nghiệp có quỹ đất sạch và có đội ngũ xây dựng tại thị trường phía Bắc, LEC đang xây dựng các kế hoạch triển khai các dự án tại thị trường phía Bắc, qua đó mở rộng hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2016 được xem là một năm thành công của thị trường bất động sản Việt Nam, với động lực chính đến từ sự phục hồi của nền kinh tế và chính sách tín dụng theo hướng nới lỏng cho bất động sản. Theo ghi nhận của Công ty tư vấn Savills Việt Nam, số lượng căn hộ bán cả năm 2016 đạt 23.300 căn, kỷ lục bán từ trước đến nay.

Đà Nẵng được mệnh danh là “Thành phố đáng sống nhất Việt Nam” và là nơi thu hút lượng khách khách du lịch trong và ngoài nước rất lớn hàng năm. Thị trường Bất động sản Đà Nẵng được đánh giá là một thị trường đầy tiềm năng trong thời gian tới bởi Đà Nẵng là nơi hội tụ đủ các yếu tố quan trọng cho sự phát triển địa ốc: sở hữu sân bay quốc tế với khả năng kết nối thuận tiện trong và ngoài nước, có đầy đủ sân golf, casino, trung tâm vui chơi giải trí quy mô bên cạnh việc sở hữu bãi biển tuyệt đẹp. Sự bùng nổ của thị trường du lịch đã kéo theo sự phát triển sôi động của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng. Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, các khu biệt thự nghỉ dưỡng ven biển sẽ là một điểm sáng của thị trường bất động sản Đà Nẵng trong năm 2016, cùng với sự phát triển của du lịch của Việt Nam. Ngoài ra, với điều kiện sống ngày càng nâng cao, thu nhập trên đầu người ngày càng gia tăng, nhu cầu nghỉ dưỡng của khách hàng nội địa cũng tiếp tục tăng.

Hình 7: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2008 - 2016



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Thêm vào đó, Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu bất động sản tại Việt Nam đã giúp kỳ vọng thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường Đà Nẵng nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Các nhà đầu tư từ Hà Nội, Việt kiều và người nước ngoài vẫn là những đối tượng khách hàng chính của các dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

❖ So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh

Hiện tại, trên thị trường chứng khoán không có bất cứ doanh nghiệp nào tương đồng hoàn toàn với LEC về quy mô hoạt động cũng như phân khúc khách hàng. Vì vậy các doanh nghiệp được chọn chỉ mang tính tương đối và theo các tiêu chí sau: hoạt động trên thị trường bất động sản Đà Nẵng và/hoặc có quy mô tài sản và vốn điều lệ tương đồng. Theo đó các doanh nghiệp được chọn bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại HNX (mã chứng khoán: NDN), Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước tại HSX (mã chứng khoán: DRH), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tại HNX (mã chứng khoán: HLD). Các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh hợp nhất của các doanh nghiệp được so sánh với LEC theo bảng dưới đây:

Bảng 12: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016

Đơn vị: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	LEC (hợp nhất)	DRH (hợp nhất)	HLD (*)	NDN (hợp nhất)
----	----------	----------------	----------------	---------	----------------

TT	Chỉ tiêu	LEC (hợp nhất)	DRH (hợp nhất)	HLD (*)	NDN (hợp nhất)
1.	Tổng giá trị tài sản	303.127.014	832.805.342	686.286.953	663.155.036
2.	Vốn điều lệ	261.000.000	490.000.000	200.000.000	421.369.940
3.	Vốn chủ sở hữu	293.269.992	622.003.926	465.432.823	510.317.432
4.	Doanh thu thuần	66.718.197	106.388.123	125.173.079	281.812.296
5.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20.854.999	61.190.614	57.467.936	62.513.305
6.	Lợi nhuận khác	439.122	19.895.351	(226.490.384)	(242.459.673)
7.	Lợi nhuận trước thuế	21.294.011	81.085.966	57.241.446	62.270.845
8.	Lợi nhuận sau thuế	16.215.642	68.991.464	44.571.865	44.167.757
9.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	16.191.283	68.991.494	n/a	43.788.963
10.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH	6,24%	16,39%	9,7%	9,56%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của các Công ty

(*) Các số liệu tài chính so sánh là số liệu hợp nhất trừ HLD do công ty này không có công ty con.

❖ **So sánh tình hình tài chính với một số doanh nghiệp**

Bảng 13: So sánh các chỉ tiêu về tài chính năm 2016

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	LEC	DRH	HLD	NDN
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	16,01	0,93	4,52	3,86
	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	15,35	0,93	2,93	2,93
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	3,25%	25,31%	32,18%	23,05%
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	3,36%	33,89%	47,45%	29,95%

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	LEC	DRH	HLD	NDN
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,90	-	0,027	1,454
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,23	0,183	0,203	0,485
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	24,27%	64,85%	35,61%	15,67%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS bình quân (ROA)	%	5,61%	11,90%	7,21%	7,60%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH bình quân (ROE)	%	6,24%	16,39%	9,70%	9,56%
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ DTT	%	31,26%	57,52%	45,91%	22,18%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của các Công ty

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Về chiến lược phát triển dài hạn, Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản trong đó chủ yếu là căn hộ; kinh doanh khách sạn và cho thuê căn hộ.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty chủ yếu tập trung vào dự án căn hộ chung cư cao cấp. Ngoài Dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (Harmony Tower) với 124 căn hộ cao cấp đã hoàn thiện và đi vào khai thác từ năm 2012, Công ty chuẩn bị đầu tư tiếp giai đoạn 2 là 1 khối chung cư cao cấp với khoảng 216-250 căn hộ cao cấp, dự kiến triển khai xây dựng vào năm 2017 và đưa vào khai thác từ năm 2019.

Ngoài ra Công ty đang thực hiện các chiến lược M&A đối với các công ty có quỹ đất tại các tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình. Với chiến lược hoạt động như vậy, doanh thu Công ty sẽ không chỉ giới hạn tại thị trường Đà Nẵng mà sẽ lan ra phía Bắc, do đó tăng tính đa dạng sản phẩm.

Đối với hoạt động cho thuê căn hộ, Công ty vẫn tiếp tục tận dụng các căn hộ chưa bán được để cho thuê, nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của khách du lịch, đồng thời góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Chiến lược phát triển trên của Công ty hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển ngành du lịch của Thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc cung cấp cho thị trường một sản phẩm dịch vụ du lịch cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng và càng cao của khách du

lịch trong nước và quốc tế trong điều kiện cơ sở vật chất lưu trú cao cấp của địa phương chưa có nhiều.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

Tính đến ngày 31/03/2017, số lao động trong danh sách của Công ty là 42 người. Trong đó:

Bảng 14: Cơ cấu lao động theo trình độ

TT	Trình độ	31/03/2017	
		Số lượng	Tỷ lệ
1.	Sau Đại học	3	7,14%
2.	Đại học	24	57,14%
3.	Cao đẳng	4	9,53%
4.	Trình độ khác	11	26,19%
Tổng số		42	100%

Nguồn: LEC

9.2 Các chính sách đối với lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp)

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung thực hiện nghiêm chỉnh Bộ luật Lao động của Nhà nước Việt Nam, xây dựng Thỏa ước lao động tập thể, triển khai cụ thể đến toàn thể Công nhân viên chức. Công ty thực hiện đúng việc nộp và thanh toán đầy đủ các chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, giải quyết đầy đủ các chế độ chính sách cho người lao động theo đúng quy định.

❖ Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày và 5,5 ngày/tuần. Ngoài ra, khi cần yêu cầu nhân viên làm thêm giờ, Công ty thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, tết, ốm đau, thai sản: Nhân viên được nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, ốm đau thai sản thực hiện theo quy định của Bộ luật Lao động.

❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung luôn đánh giá yếu tố con người là nhân tố hàng đầu trong sự thành công của Công ty. Chính sách đào tạo, phát triển đội ngũ nhân viên là một trong những chính sách được ưu tiên phát triển hàng đầu của LEC.

Về tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút được lao động có năng lực và trình độ chuyên môn phù hợp, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Cơ chế

tuyển dụng của Công ty luôn đảm bảo cơ hội bình đẳng, khách quan, minh bạch cho tất cả các ứng viên.

Theo từng vị trí cụ thể, công ty đề ra các yêu cầu cơ bản về trình độ chuyên môn cơ bản, ý thức phát triển nghề nghiệp và tính kỷ luật, trách nhiệm công việc. Đối với các vị trí quản lý, lãnh đạo, việc tuyển dụng chặt chẽ hơn với các yêu cầu về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích, tác nghiệp độc lập, quyết đoán và các tiêu chí riêng khác của Công ty.

Về đào tạo: Bên cạnh các quy định, quy trình tuyển dụng, Công ty cũng luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng, kiến thức nghiệp vụ chuyên môn. Hàng năm, Công ty đều xây dựng kế hoạch và tổ chức đào tạo cho cán bộ công nhân viên thông qua các hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài ở trong và ngoài nước. Các chương trình đào tạo cho cán bộ công nhân viên như: đào tạo về hội nhập, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ kế toán, thuế, kỹ năng giao tiếp, kỹ năng lãnh đạo...

❖ **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Công ty xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng, trình độ chuyên môn của cán bộ công nhân viên nhằm đánh giá đúng năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân trong Công ty, đồng thời tạo động lực khuyến khích cán bộ công nhân viên phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc.

Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hàng năm, Công ty đều tổ chức đánh giá năng lực, hiệu quả làm việc, mức độ đóng góp của cán bộ công nhân viên vào kết quả kinh doanh của toàn Công ty để có chính sách khen thưởng phù hợp. Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi, nhiều kinh nghiệm để thu hút nhân lực giỏi làm việc tại Công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp,... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.

Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát, dã ngoại và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản thai sản, hiếu, hỷ,...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả hoạt động kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật. Trong khi thanh toán số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng Cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tiếp sau. Cổ đông sẽ được chia cổ tức theo phần vốn góp. Từ năm 2014 đến nay, căn cứ trên tình hình hoạt động kinh doanh và chiến lược đầu tư dài hạn trong tương lai, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã quyết định chưa thực hiện chi trả cổ tức.

Bảng 15: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm

Năm	2013	2014	2015	2016
Tỷ lệ chi trả cổ tức	8%	0%	0%	0%
Hình thức chi trả	Tiền mặt	n/a	n/a	n/a

Nguồn: LEC

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

a. Trích khấu hao tài sản cố định

- Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình 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 TSCĐ của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo đúng quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định như sau:
 - Nhà cửa và vật kiến trúc: 5 – 20 năm
 - Máy móc thiết bị: 3 – 5 năm
 - Phương tiện vận chuyển: 3 – 6 năm
 - Sân bóng mini: 5 năm

b. Mức thu nhập bình quân của Cán bộ công nhân viên

Bảng 16: Mức thu nhập bình quân qua các năm

Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016
Thu nhập bình quân (đồng/tháng)	9.500.000	9.700.000	8.100.000	8.500.000

Nguồn: LEC

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay của Công ty. Đến thời điểm hiện tại Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước. Các khoản thuế Công ty phải nộp gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài, thuế nhà đất, thuế tài nguyên. Khoản thuế Công ty được khấu trừ thuế bao gồm thuế giá trị gia tăng nội địa, thuế giá trị gia tăng nhập khẩu.

Năm 2015 Công ty đã được Cục Thuế TP Đà Nẵng tiến hành kiểm tra tình hình nộp thuế và kết luận Công ty không có bất cứ vi phạm nào về thuế. Các khoản thuế phát sinh trong năm 2016 đã được rà soát bởi Công ty TNHH KPMG và đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC của Công ty.

Bảng 17: Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước phát sinh qua các năm

Đơn vị: đồng

T T	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	
			Riêng lẻ	Hợp nhất
1.	Thuế giá trị gia tăng	4.989.457.583	5.092.811.195	5.580.715.176
2.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.669.855.123	4.833.842.858	5.078.449.855
3.	Thuế thu nhập cá nhân	168.377.474	272.478.051	272.478.051
	Tổng cộng	8.827.690.180	10.199.132.104	10.931.643.082

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và năm 2016 của LEC

e. Trích lập các quỹ theo luật định

Hàng năm, Công ty thực hiện việc trích quỹ đúng và đầy đủ theo pháp luật và được ĐHĐCĐ thông qua. Cụ thể như sau:

Bảng 18: Số dư các quỹ của Công ty

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	
			Riêng lẻ	Hợp nhất
1.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	11.035.418	10.035.418	10.035.418
2.	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	1.184.000.000	1.184.000.000	1.184.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và năm 2016 của LEC

f. Tổng dư nợ vay

Bảng 19: Tổng dư nợ vay của Công ty

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	
			Riêng lẻ	Hợp nhất
I.	Vay ngắn hạn	13.236.076.667	0	496.363.000
1.	Nợ dài hạn đến hạn trả	13.236.076.667	0	496.363.000
II.	Vay dài hạn	26.472.153.333	0	0
1.	Vay dài hạn	26.472.153.333	0	0
	Tổng cộng	39.708.230.000		496.363.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và năm 2016 của LEC

Tại ngày 31/12/2015 số dư các khoản nợ vay của Công ty là 39,7 tỷ đồng trong đó 26,4 tỷ đồng là các khoản vay dài hạn và 13,2 tỷ đồng là các khoản vay ngắn hạn. Tuy nhiên sang năm 2016 khi Công ty có ban lãnh đạo mới (ông Nguyễn Kháng Chiến được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc từ tháng 07/2016 và đến tháng 11/2016 trở thành chủ tịch HĐQT), Công ty đã thực hiện việc tái cấu trúc tình hình tài chính, tận dụng nguồn vốn từ việc phát hành 5 triệu cổ phần tăng vốn lên 261 tỷ đồng trong tháng 05 năm 2016 để cơ cấu các khoản nợ vay và qua đó giảm nợ vay về mức 496 triệu đồng tại 31/12/2016.

g. Tình hình công nợ hiện nay

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 20: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	
		Số tiền	Riêng	Hợp nhất
1.	Phải thu từ khách hàng	3.945.705.228	30.502.507.083	31.684.108.083
2.	Trả trước cho người bán	66.847.490	314.000.000	1.010.648.000
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn ⁽¹⁾	-	9.100.000.000	100.000.000
4.	Các khoản phải thu khác ⁽²⁾	46.667.683.953	8.801.061.313	13.956.646.916
5.	Dự phòng phải thu khó đòi	-		
	Tổng cộng	50.680.236.671	48.717.568.396	46.751.402.999

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và 2016 của LEC

(1) Tại 31/12/2016 Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung có một khoản cho công ty con là CTCP Vui chơi Thể hệ mới vay trị giá 09 tỷ đồng căn cứ theo Nghị quyết số 224/2016/NQ - HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2016 và Nghị quyết số 231/2016/NQ - HĐQT ngày 02/12/2016. Đây là khoản vay không lãi suất có kỳ hạn 01 năm. Do Công ty đã sở hữu 99% cổ phần của CTCP Vui chơi Thể hệ mới, nên khoản vay nêu trên thực chất chỉ nhằm hỗ trợ vốn kinh doanh cho CTCP Thể hệ mới tại thời điểm đó.

(2) Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	
			Riêng	Hợp nhất
1.	Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân nhận mua hộ cổ phần (*)	45.000.000.000	-	-
2.	Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan (**)	-	1.220.545.581	4.310.545.581
3.	Phải thu từ Công ty CP Vui chơi Thể hệ mới	1.500.000.000	-	-
4.	Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên thứ ba để mua ủy thác bất động sản	-	7.553.000.000	7.553.000.000
5.	Lãi tiền gửi dự thu	-	-	-
6.	Các khoản khác	16 7.683.953	27.515.732	2.093.101.335
	Tổng Cộng	46.667.683.953	8.801.061.313	13.956.646.916

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và năm 2016 của LEC

(*): Khoản phải thu khoản tiền đã ứng trước cho cá nhân nhận mua hộ cổ phần là khoản ứng trước cho cá nhân không có liên quan đến cổ đông nội bộ và những người có liên quan của Công ty để cá nhân này thực hiện mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư V-Land.

(**): Khoản phải thu tiền đã ứng trước cho cá nhân có liên quan tại 31/12/2016 là khoản tạm ứng công tác cho các thành viên ban lãnh đạo công ty.

❖ Các khoản phải trả:

Bảng 22: Các khoản phải trả

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	
		Số tiền	Riêng	Hợp nhất
I.	Nợ ngắn hạn	22.175.249.921	8.996.700.861	9.857.022.772
1.	Vay và nợ ngắn hạn	13.236.076.667	-	496.363.000
2.	Phải trả cho người bán	316.714.186	134.180.006	138.575.792
3.	Người mua trả trước	795.325.160	99.641.680	13.884.880
4.	Thuế và các khoản phải nộp NN	2.321.731.323	3.449.509.526	3.713.250.972
5.	Phải trả người lao động	385.641.632	-	56.506.922
6.	Chi phí phải trả	598.342.689	62.214.458	187.285.140
7.	Phải trả phải nộp khác	4.196.009.214	4.872.847.046	4.872.847.921
8.	Doanh thu chưa thực hiện	314.373.632	368.272.727	368.272.727
9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.035.418	10.035.418	10.035.418
II.	Nợ dài hạn	26.472.153.333	0	0
1.	Phải trả dài hạn khác	-	-	-
2.	Vay dài hạn	26.472.153.333	-	-
3.	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	-
	Tổng cộng	48.647.403.254	8.996.700.861	9.857.022.772

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và 2016 của LEC

h. Đầu tư tài chính

Công ty có khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (đầu tư cổ phiếu) như sau:

Đối tượng	31/12/2015		31/12/2016 riêng		31/12/2016 hợp nhất	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	2.200.000	22.000	2.200.000	22.000	2.200.000	22.000

Đối tượng	31/12/2015		31/12/2016 riêng		31/12/2016 hợp nhất	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)	Số lượng cổ phần	Giá gốc (triệu VND)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản V-Land (*)	-	-	455.000	77.350	455.000	77.350

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và 2016 của LEC

(*) Do sơ suất lỗi đánh máy, khoản đầu tư đã bị ghi nhầm đối tượng. Thực tế là Công ty chúng tôi đầu tư vào CTCP Đầu tư V-Land chứ không phải CTCP Dịch vụ Bất động sản V-Land. Khoản đầu tư này đã được thuyết minh tại trang 12 BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2016 và trang 12 BCTC kiểm toán riêng năm 2016 như sau: Tại ngày 30/06/2016 Công ty thực hiện mua 455.000 cổ phần của CTCP Đầu tư V-Land với tổng giá trị đầu tư là 77.350 triệu đồng, tương đương 45,5% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư V-Land.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong BCTC bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Ngoài ra tại thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2016, Công ty không thể thực hiện việc thu thập giá giao dịch chứng khoán thực tế trên thị trường được cung cấp bởi tối thiểu 03 công ty chứng khoán cho các cổ phần mà Công ty đầu tư theo đúng quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, do đó Công ty chưa thể xác định giá trị hợp lý của hai khoản đầu tư này.

Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 02 khoản đầu tư cổ phần nêu trên với giá chuyển nhượng bằng với giá trị đầu tư ban đầu.

11.1 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 23: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015 và năm 2016

Chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	
			RIÊNG LẺ	HỢP NHẤT
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	5,78	17,83	16,01
- Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	4,43	17,11	15,35
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	17,75	2,95	3,25
- Hệ số nợ/Vốn CSH	%	21,58	3,04	3,36

Chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	
			RIÊNG LẺ	HỢP NHẤT
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,05	1,84	1,90
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,29	0,22	0,23
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	19,45	25,48	24,27
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,31	6,14	6,24
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	5,61	5,53	5,61
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	24,36	33,13	31,26

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và 2016 của LEC

▪ **Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh thể hiện khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty khi đến hạn trả nợ. Hệ số thanh toán ngắn hạn của LEC năm 2016 là 17,66 lần và vẫn ở mức cao hơn rất nhiều so với năm 2015. Điều này là do Công ty đã thanh toán gần hết các khoản vay ngắn hạn trong năm 2016 và khoản tiền thu được từ tăng vốn đã được giải ngân cho các hoạt động đầu tư tài chính nhằm tái cơ cấu các khoản nợ.

▪ **Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện tỷ trọng nợ của Công ty trên tổng tài sản hoặc vốn chủ sở hữu. Tương tự chỉ tiêu khả năng thanh toán, do Công ty đã thanh toán gần hết nợ vay trong năm 2016 nên các chỉ tiêu tỷ trọng nợ của Công ty rất thấp, ở mức xấp xỉ 3% so với con số 17%-21% trong năm 2015.

Tuy nhiên sang năm 2017 khi Công ty thực hiện các chiến lược mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, ngoài việc kêu gọi vốn từ các cổ đông hiện hữu, ban lãnh đạo Công ty đang xây dựng các kế hoạch vay vốn, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 261 tỷ đồng lên 704,7 tỷ đồng bằng việc phát hành 44,37 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu. Phương án cũng nêu rõ trong trường hợp không huy động đủ vốn cổ phần, HĐQT Công ty sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ dự án và huy động nguồn vốn vay ngân hàng hoặc các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.

▪ **Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Năm 2016 số lượng hàng tồn kho các căn hộ Harmony Tower (giai đoạn 1) còn 32 căn trên tổng số 124 căn so với số lượng 52 căn trong năm 2015. Do đó chỉ tiêu về vòng quay hàng tồn kho năm 2016 có xu hướng tốt hơn so với năm 2015.

▪ **Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2016 có xu hướng tốt hơn năm 2015 do Công ty đã phát sinh thêm các hoạt động tư vấn giám sát và đồng thời các chi phí được quản lý hiệu quả. Mặc dù Công ty tăng vốn điều lệ trong năm 2016 nhưng chỉ số ROE năm 2016 vẫn đạt hơn 6%, tăng nhẹ so với mức 5,61% trong năm 2015.

12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1 Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

Bảng 24: Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Tên	Chức vụ
Hội đồng quản trị		
1.	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT
3.	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT
4.	Ông Lê Hoài Nam	Thành viên HĐQT
5.	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ban kiểm soát		
1.	Bà Hoàng Thị Thu Trang	Trưởng Ban
2.	Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên
3.	Ông Lê Minh Trí	Thành viên
Ban Tổng giám đốc		
1.	Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc
2.	Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc

3.	Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng
----	--------------------	----------------

12.2 Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

a. Ông NGUYỄN KHÁNG CHIẾN – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- **Họ và tên:** Nguyễn Khánh Chiến
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 01/01/1964
- **Nơi sinh:** Xã Thái Hoà, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** 172 Hoàng Hoa Thám, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội
- **Số CMND:** 011467523 do CA Hà Nội cấp ngày 10/02/2006
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế
- **Quá trình công tác:**
 - 1982-1986 Thực hiện nghĩa vụ quân sự tại lữ đoàn 312 thuộc huyện Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình
 - 1987-1993 Học chuyên ngành Kinh tế tại Liên Bang Nga (Liên Xô cũ).
 - 1994-1999 Giám đốc công ty TNHH An Thịnh Hà Nội
 - 1999-2013 Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc
 - 2005-2009 Tổng Giám đốc công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2010 đến nay Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2013 đến nay Chủ tịch hội đồng thành viên công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
 - 2014 đến nay
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty:
 - + Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
 - + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
 - + Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt
 - + Công ty cổ phần Golf An Việt Thomson Perrett
 - + Công ty cổ phần Golf An Việt Hoà Bình

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công Nghiệp Nhân Hoà
- + kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần An Việt Quảng Bình
- + Công ty cổ phần Liên doanh An Việt Nhật
- + Công ty CP Sợi thuỷ tinh Việt Nam
- Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội
- 2016 đến nay
 - + Tổng giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung
 - + Tổng giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
 Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Golf An Việt Thomson Perrett
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Golf An Việt Hoà Bình
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần An Việt Quảng Bình
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Liên doanh An Việt Nhật
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sợi thuỷ tinh Việt Nam
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công Nghiệp Nhân Hoà
 - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
 - Tổng giám đốc Công ty TNHH Lemony Hà Nội.
 - Tổng giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung
 - Tổng giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển Đoàn Linh Gia
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan: 15.705.372 cổ phần, chiếm 60,15% vốn điều lệ Công ty trong đó:**
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện cho Công ty TNHH Lemony Hà Nội: 5.235.124 cổ phần, chiếm 20,05% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia: 5.235.124 cổ phần, chiếm 20,05% vốn điều lệ

- Sở hữu đại diện cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung: 5.235.124 cổ phần, chiếm 20,05% vốn điều lệ
- Sở hữu của người có liên quan: Không có
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
- **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
- **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có
- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:**
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

b. Ông PHẠM NGỌC BÌNH – Thành viên HĐQT

- **Họ và tên:** Phạm Ngọc Bình
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 30/07/1968
- **Nơi sinh:** Hà Nội
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** Tổ 6, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
- **Số CMND:** 012699126 do CA Hà Nội cấp ngày 06/11/2008
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Khoan Thăm D
- **Quá trình công tác:**
 - 1985-2005 Cán bộ tại Đoàn Khảo Sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí Nghiệp Khảo Sát thuộc công ty Tư Vấn Đầu Tư Phát Triển và Xây Dựng Bộ Công Nghiệp
 - 1995-1999 Học tập tại trường đại học Mỏ Địa Chất
 - 2005-2008 Trưởng Phòng Thi công thuộc Viện Công Nghệ Khoan, Trực thuộc Hội

- Khoan Khai Thác Việt Nam
- 2008 đến 2016 PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P
 - 2013-2014 + GD công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn
 - 2016 - Nay
 - + Thành viên hội đồng quản trị Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn.
 - + Phó Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
 - + Thành viên hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Thành viên Hội đồng quản trị
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**
- PCT hội đồng thành viên Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
- **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** Không có
-
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
-
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
- **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
- **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có
- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:**
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

c. Bà NGUYỄN THỊ MINH PHƯỢNG - Thành viên HĐQT

- **Họ và tên:** Nguyễn Thị Minh Phượng
- **Giới tính:** Nữ
- **Ngày sinh:** 01/09/1967
- **Nơi sinh:** Xã Thái Hoà, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc

- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** Tổ 6, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
- **Số CMND:** 011623348 do CA Hà Nội cấp ngày 07/04/2012
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kinh tế
- **Quá trình công tác:**
 - 1989-2001 Học tập và làm việc tại Maxcova
 - 2002 – 2004 Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc dân
 - 2006 – 2009 Trưởng phòng Tài chính Kế toán tại công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2007 đến nay Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2009 đến nay Giám đốc tài chính công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
 - 2013 đến nay + Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Nhân Hoà Phương Liễu
 - 2014 đến nay + Giám đốc tài chính CTCP đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt.
+ thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
 - 2015 đến nay + thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty PPC An Thịnh Đà Nẵng
 - 2016 đến nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Thành viên Hội đồng quản trị
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**
 - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
 - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
 - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Golf An Việt Thomson Perrett
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Golf An Việt Hoà Bình
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần An Việt Quảng Bình
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Liên doanh An Việt Nhật
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sợi thủy tinh Việt Nam
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công Nghiệp Nhân Hoà
- Giám đốc tài chính Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
- Giám đốc tài chính Công ty TNHH Lemony Hà Nội
- Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Nhân Hoà Phương Liễu
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan: 5.235.124 cổ phần chiếm 20,05% vốn điều lệ trong đó:**

- **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- **Sở hữu của người có liên quan:**

Công ty TNHH Lemony Hà Nội	5.235.124 cổ phần chiếm 20,05% vốn điều lệ
----------------------------	--

- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.

- | | |
|---|----------|
| - Hành vi vi phạm pháp luật: | Không |
| - Các khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| - Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty: | Không có |
| - Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không có |

- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:**
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

d. Ông LÊ HOÀI NAM - Thành viên HĐQT

- **Họ và tên:** Lê Hoài Nam
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 28/01/1981
- **Nơi sinh:** Thanh Ba, Phú Thọ
- **Quốc tịch:** Việt Nam

- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** P406-D1 Khu TT Khương Thượng - P. Khương Thượng - Q.Đống Đa - Hà Nội
- **Số CMND:** 013234722 do CA Hà Nội cấp ngày 20/10/2015
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Đại học, chuyên ngành Quản trị Kinh doanh
- **Quá trình công tác:**
 - 2002-2006 Học tại JameCook University (Singapore), chuyên ngành Thương mại quốc tế
 - 2007-2008 Phó giám đốc điều hành Khu Công Nghiệp Lương Sơn
 - 2008 đến nay Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc
 - 2010-2012 Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây lắp và ứng dụng công nghệ môi trường Đông Dương thành phố Hồ Chí Minh
 - 2014 đến nay
 - + PTGD Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt
 - + TGD Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
 - 2015 đến nay Giám đốc công ty TNHH Mẫu Hùng
 - 2016 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Thành viên Hội đồng quản trị
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**
 - PTGD Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt
 - TGD Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
 - TGD Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khoáng sản Tây Bắc
 - Giám đốc công ty TNHH Mẫu Hùng
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
 - **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.

- Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
- Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

e. Ông PHẠM ĐỨC HẠNH - Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Phạm Đức Hạnh
- Giới tính:	Nam
- Ngày sinh:	18/11/1986
- Nơi sinh:	Hà Nội
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Dân tộc:	Kinh
- Địa chỉ thường trú:	Số 32 ngõ 105/2 đường Xuân La, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số CMND:	C2155972 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 14/11/2016
- Điện thoại liên hệ:	+84 0236 - 2466 466
- Trình độ chuyên môn:	Cử nhân điện tử viễn thông
- Quá trình công tác:	
▪ 2005 - 2010	Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội
▪ 2010 - 2011	Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59
▪ 2011 - 2014	Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP- PBX
▪ 2014 - Nay	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án.
▪ 04/2017 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực

Miền Trung

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:
Thành viên Hội đồng quản trị
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
Phó TGD Công ty cổ phần An Việt Quảng Bình
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cam kết nắm giữ: 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

12.3 Sơ yếu lí lịch các thành viên Ban Kiểm soát

a. Bà HOÀNG THỊ THU TRANG – Trưởng ban kiểm soát

- Họ và tên: Hoàng Thị Thu Trang
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 28/01/1980
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 65 phố 339, phố Huế, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số CMND: 001180008114 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 09/09/2015

- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
 - **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán
 - **Quá trình công tác:**
 - 2003 – 2006 Công ty cổ phần Giao thông vận tải
 - 2007 – 2013 Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2014 đến nay
 - + Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt
 - + Kế toán trưởng công ty cổ phần golf An Việt Hoà Bình
 - + Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà.
 - 2016 đến nay Trưởng BKS Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
 - **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Trưởng Ban kiểm soát
 - **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:**
 - Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt
 - Kế toán trưởng công ty cổ phần golf An Việt Hoà Bình
 - Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà.
 - **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
 - **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
-
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
-
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
 - **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
 - **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
 - **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có
 - **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:**
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

b. Bà TRỊNH THỊ THU THƯƠNG – Thành viên

- **Họ và tên:** Trịnh Thị Thu Thương
- **Giới tính:** Nữ
- **Ngày sinh:** 16/08/1983
- **Nơi sinh:** Hà Nội
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** sn 102 tổ 6 Khu Chiến Thắng, TT Xuân Mai, Huyện Chương Mỹ, Hà Nội
- **Số CMND:** 012351236 do CA Hà Nội cấp ngày 21/5/2000
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán
- **Quá trình công tác:**
 - 2006 - nay Nhân viên kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
 - 2016 đến nay Thành viên Ban kiểm soát CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Thành viên Ban kiểm soát
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không có
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
 - **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
- **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
- **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có
- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

c. Ông LÊ MINH TRÍ – Thành viên

- **Họ và tên:** Lê Minh Trí
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 01/01/1976
- **Nơi sinh:** Hội An, Quảng Nam
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** Thanh Đông, Cẩm Thanh, Hội An, Quảng Nam
- **Số CMND:** 205669564 do CA Quảng Nam cấp ngày 29/04/2014
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- **Quá trình công tác:**
 - 2001 – 2007 Công ty TNHH XNK Đông An – Hội An Quảng Nam.
 - 2007 - đến nay Nhân viên sàn giao dịch bất động sản Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
 - 2016 đến nay Thành viên BKS Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Thành viên Ban kiểm soát
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không có
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
 - **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn đôi với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:
Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

12.4 Sơ yếu lí lịch các thành viên Ban Tổng Giám Đốc

a. Ông NGUYỄN KHÁNG CHIẾN – Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thông tin tại mục a 12.2 Sơ yếu lí lịch các thành viên Hội đồng quản trị

b. Ông HOÀNG TRỌNG THÀNH – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **HOÀNG TRỌNG THÀNH**
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05/04/1968
- Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 411 Ông Ích Khiêm, P.Hải Châu 2, Q.Hải Châu, TP.Đà Nẵng
- Số CMND: 201617208 Ngày cấp: 19/02/2008 Nơi cấp: CA TP.Đà Nẵng
- Điện thoại liên hệ: +84 0236 - 2466 466
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 1992 đến năm 1999 Kỹ sư trưởng Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng
 - Từ năm 2000 đến năm 2006 Trưởng phòng Dự án Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng
 - Từ năm 2007 đến năm 2010 Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 25
 - Từ tháng 07/2010 đến tháng 07/2011 Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
 - Từ tháng 08/2011 đến tháng 02/2016 Trưởng ban Chiến lược thương hiệu Công ty CP Vinaconex 25
 - Từ tháng 03/2016 đến Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung

- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Quá trình công tác:**
 - Từ năm 1993 đến năm 2002: Kế toán Tổng hợp tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải
 - Từ năm 2003 đến năm 2007: Phó phòng TCKT tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải
 - Từ năm 2008 đến năm 2014: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung
 - Từ tháng 5/2015 đến tháng 15/12/2015: Phụ trách Phòng Tài Chính kế toán – Điện lực Hải Châu thuộc Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đà Nẵng
 - Từ tháng 01/2016 đến nay: Phó TGD Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:**
Phó Tổng Giám đốc
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không có
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan :**
 - **Sở hữu cá nhân:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:**

Trương Thiết Hùng – Chồng	2.000 cổ phần chiếm 0,0077% vốn điều lệ
---------------------------	---
- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.
- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
- **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
- **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có
- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:** Theo Quy chế lao động của Công ty

d. Ông TRẦN MINH TUẤN – Kế toán trưởng

- **Họ và tên:** TRẦN MINH TUẤN

- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 18/03/1979
- **Nơi sinh:** Đà Nẵng
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** Số 32 đường Nguyễn Huy Tự, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
- **Số CMND:** 201349226 cấp ngày 12/08/2004 tại TP Đà Nẵng
- **Điện thoại liên hệ:** +84 0236 - 2466 466
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- **Quá trình công tác:**
 - Từ năm 2001 đến năm 2008 Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng
 - Từ năm 2008 đến năm 2014 Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
 - Từ năm 8/2014 đến năm 12/2014 Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
 - Từ năm 12/2014 đến nay KTT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- **Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:** Kế toán trưởng
- **Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Không có
- **Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan: 120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ trong đó**
 - **Sở hữu cá nhân:** 120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ
 - **Sở hữu đại diện:** 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - **Sở hữu của người có liên quan:** Không có

- **Cam kết nắm giữ:** 100% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu nói trên trong vòng 6 tháng tiếp theo.

- **Hành vi vi phạm pháp luật:** Không
- **Các khoản nợ đối với Công ty:** Không có
- **Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty:** Không có
- **Lợi ích liên quan đối với Công ty:** Không có

- **Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:** Theo Quy chế lao động của Công ty

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

a. Đất đai

Bảng 25: Đất đai Công ty đang quản lý

TT	Địa chỉ	Diện tích sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Dự kiến quy hoạch
1.	Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	3.200 m ²	Đất của dự án Khu căn hộ Harmony Tower (giai đoạn 1)	Đã triển khai và đi vào hoạt động
2.	Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	10.466,3 m ²	Đất trống (đang cho thuê sân bóng đá mini)	Triển khai dự án Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng (dự án căn hộ Harmony Tower giai đoạn 2) (đang ghi nhận trên khoản mục bất động sản đầu tư trên BCTC kiểm toán)

Nguồn: LEC

b. Nhà xưởng và tài sản khác:

Bảng 26: Danh sách tài sản cố định của Công ty

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016 riêng lẻ		31/12/2016 hợp nhất	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
1.	Nhà cửa	837.393	55.026	837.393	6.220	9.121.323	6.982.500
2.	Máy móc và thiết bị	90.881	-	90.881	-	3.412.771	2.138.679
2.	Phương tiện vận chuyển	775.861	-	1.556.298	748.730	775.861	-
4.	Sân bóng mini	1.786.145	1.227.212	1.786.145	869.983	1.786.145	869.983
5.	Đồ đạc và thiết bị văn phòng	-	-	-	-	696.440	20.439
	Tổng cộng	3.490.281	1.282.238	4.270.718	1.624.933	15.792.541	10.011.601

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và 2016 của LEC

Bảng 27: Danh sách bất động sản đầu tư của Công ty

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016 riêng lẻ		31/12/2016 hợp nhất	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
1.	Bất động sản đầu tư cho thuê	29.869.973	29.183.663	31.850.435	30.703.456	31.850.435	30.703.456
2.	Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	63.630.174	63.630.174	58.838.522	58.838.522	58.838.522	58.838.522
Tổng cộng		93.500.147	92.813.837	90.688.957	89.541.978	90.688.957	89.541.978

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và năm 2016 của LEC

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là các căn hộ Harmony (chưa bán được thuộc giai đoạn 1) đang cho thuê hoạt động.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là những Quyền sử dụng đất như sau: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố 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 Thành phố 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 Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014. Các mảnh đất này được dự định để triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý cho loại bất động sản đầu tư này.

14. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Bảng 28: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức hợp nhất năm 2017 và năm 2018

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017		Năm 2018	
		Thực hiện	Kế hoạch	% so với năm 2016	Kế hoạch	% so với năm 2017
Doanh thu thuần	Triệu đồng	66.719	853.500	1.179,2%	1.121.300	31,4%
Từ hoạt động kinh doanh bất động sản	Triệu đồng	48.174	132.800	175,7%	427.000	221,5%
Từ hoạt động xây lắp công nghiệp	Triệu đồng	-	707.700	100%	680.000	-3,9%

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017		Năm 2018	
		Thực hiện	Kế hoạch	% so với năm 2016	Kế hoạch	% so với năm 2017
Từ hoạt động thương mại dịch vụ và khác	Triệu đồng	18.545	13.000	-29,9%	14.300	10,0%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	16.216	128.184	689,5%	163.149	27,3%
Vốn điều lệ	Triệu đồng	261.000	704.700	170%	704.700	-
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	293.270	832.725	183,9%	995.874	19,6%
Tỷ suất LSNT/DTT	%	24,30	15,00	(9,3)	14,5	(9,8)
Tỷ suất LNST/Vốn CSH	%	6,24	22,74	16,5	17,8	11,56
Cổ tức	%	0	n/a		n/a	

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 số 82/NQ-LEC-ĐHĐCĐ

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty trong đó thống nhất không trả cổ tức năm 2016. Toàn bộ nguồn lợi nhuận được giữ lại để bổ sung cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2017.

Ngoài ra do đang trong giai đoạn đầu tư và thực hiện các dự án, HĐQT Công ty chưa xây dựng kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017 và năm 2018 nên ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 chưa thông qua.

a. Căn cứ để đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty trong năm 2017 được xây dựng dựa trên các căn cứ như sau:

Chi tiết	Ước tính doanh thu năm 2017 từ các hoạt động kinh doanh	Ước tính doanh thu năm 2018 từ các hoạt động kinh doanh
Hoạt động kinh doanh bất động sản	132,8 tỷ đồng từ việc bán toàn bộ các căn hộ Harmony Tower, đất nền đồi Hai Đai và đất nền đồi Hòa Bình (sau khi thực hiện M&A trong năm 2017)	427 tỷ đồng đến từ các dự án đất nền đồi Hai Đai, hoạt động môi giới bất động sản và cho thuê đất nền khu công nghiệp (sau khi thực hiện M&A trong năm 2017)
Hoạt động xây lắp công nghiệp	707,7 tỷ đồng từ việc xây dựng các khu công nghiệp Yên Quang, Vĩnh Phúc (sau khi thực hiện M&A CTCP Đầu tư Xây dựng P&P)	680 tỷ đồng từ các dự án xây lắp tại Hòa Bình và Quảng Nam
Hoạt động thương mại	13 tỷ đồng từ dịch vụ vui chơi giải trí	14,3 tỷ đồng từ dịch vụ vui chơi

dịch vụ	của CTCP Vui chơi Thế hệ Mới	giải trí của CTCP Vui chơi Thế hệ Mới
---------	------------------------------	---------------------------------------

Ngoài ra, LEC cũng đang thực hiện kế hoạch phát triển quỹ đất thông qua việc đầu tư mua lại cổ phần/vốn góp của các công ty có quỹ đất sạch, có thể triển khai được các dự án bất động sản. ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty đã thông qua các kế hoạch đầu tư vào các dự án bất động sản tại Hòa Bình, Vĩnh Phúc (chi tiết xem ở dưới). Dự kiến sau khi mua lại được các dự án này, LEC sẽ có quỹ đất để gia tăng giá trị, đầu tư phát triển cho giai đoạn 2018 - 2020 của Công ty.

b. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Để có đủ nguồn vốn đầu tư, phát triển, khai thác kinh doanh các dự án lớn mà LEC đang sở hữu và hiện thực hóa các cơ hội mua các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới (M&A), Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ trong năm 2017.

Năm 2016 ĐHĐCĐ cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua Phương án phát hành 52,2 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên HĐQT Công ty đã thông qua Nghị quyết về việc không xây dựng phương án phát hành chi tiết và không triển khai phương án phát hành 52,2 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2016.

Chi tiết như sau Phương án tăng vốn điều lệ căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: **Cổ phiếu Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng)
- Số lượng phát hành: Tối đa **44.370.000** cổ phần
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 443.700.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần trước khi phát hành: 26.100.000 cổ phần
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 261.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phần tăng thêm/ Tổng số cổ phần hiện có: **170%** (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua sẽ được mua 1,7 cổ phần phát hành thêm)
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành (theo mệnh giá): **704.700.000.000** đồng (Bảy trăm lẻ bốn tỷ, bảy trăm triệu đồng)
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền (“Ngày Đăng Ký Cuối Cùng”).
- Tỷ lệ phát hành: 1:1,7 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua sẽ được mua 1,7 cổ phần phát hành thêm)
- Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền chuyển nhượng

- quyền mua của mình hoặc từ chối quyền mua. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Các cổ đông chỉ được chuyển nhượng một lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 5 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ 1 cổ phần
 - Nguyên tắc xác định giá phát hành cổ phiếu: giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 được kiểm toán là 293.269.991.810 đồng, giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2016 là 11.232 đồng/ 1 cổ phiếu
- Giá cổ phiếu của công ty sau phát hành sẽ chịu sự tác động của đợt phát hành thêm 170% cổ phiếu so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành dẫn đến sự pha loãng cổ phiếu, mặt khác để đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, đặc biệt là quyền lợi của các cổ đông nhỏ, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung là 10.000 đồng/ 1 cổ phiếu
- Phương pháp làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị (nếu có) Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.
- Ví dụ: Cổ đông A tại ngày chốt danh sách hưởng quyền mua đang sở hữu 12 cổ phiếu, được thực hiện quyền mua là 1:1,7 (tương đương với 20,40 cổ phiếu), theo nguyên tắc làm tròn xuống hết hàng đơn vị thì số cổ phần mà cổ đông A được quyền mua là 20 cổ phiếu
- Thời gian dự kiến chào bán: trong năm 2017 và ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.
 - Nguyên tắc xử lý cổ phiếu từ chối mua: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu bỏ quyền mua với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng dự kiến chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết mà không cần phải thực hiện lấy ý kiến ĐHĐCĐ kể cả trong các trường hợp sau:
 - + Chào bán, phát hành cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu phải chào mua công khai và ĐHĐCĐ đồng ý về việc các đối tượng này không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai
 - + Chào bán, phát hành dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân, người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của LEC.
 - Mục đích đầu tư dự án: Nguồn vốn huy động được từ đợt phát hành tăng vốn trong năm 2017 sẽ được phục vụ cho hoạt động M&A, đầu tư vào một số doanh nghiệp hiện đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng phù hợp với định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới như: dự án phân lô bán nền Đồi Hai Đai – Thành Phố Vĩnh Yên hiện do Công ty Cổ phần Thành Công Vĩnh Phúc làm chủ đầu tư; dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn bốn sao Ánh Dương Hòa Bình do Công ty Cổ phần Ánh dương Hòa Bình làm chủ đầu tư và đầu tư vào Công ty Cổ phần đầu

tư xây dựng P&P.

Việc sử dụng nguồn vốn được chia làm 03 phần chính: (i) đầu tư, thực hiện các thương vụ M&A và thành lập các công ty con; (ii) đầu tư vào các công ty con sau khi đã hoàn thành việc M&A; và (iii) bổ sung vốn lưu động cho LEC. Toàn bộ nguồn vốn sẽ được sử dụng trong năm 2017 và ngay sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua.

Bảng 29: Kế hoạch đầu tư, dự án đã được thông qua

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
I	Thực hiện các thương vụ M&A và thành lập công ty con	
1	Đầu tư vào CTCP Thành Công Vĩnh Phúc sở hữu 96% cổ phần để công ty này trở thành công ty con của LEC: - Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500213659 đăng ký lần đầu ngày 27/02/2002 và thay đổi lần thứ 4 ngày 30/12/2016 - Vốn điều lệ: 64.000.000.000 đồng Hiện nay CTCP Thành Công Vĩnh Phúc là Chủ đầu tư của Dự án Khu nhà ở đô thị Đồi hai đai, TP. Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (chi tiết xem tại mục số II.3)	122.880.000.000
2	Đầu tư vào CTCP Đầu tư Xây dựng P&P để công ty này trở thành công ty con của LEC (sở hữu 96% cổ phần) (CTCP Đầu tư Xây dựng P&P là đơn vị có uy tín lâu năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng, dân dụng hiện đang sở hữu những hợp đồng xây dựng có giá trị kinh tế lớn (hiện đang sở hữu các hợp đồng xây dựng lớn mang lại doanh thu 3.000 tỷ trong vòng 4 năm tới) Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng P&P hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102552049 đăng ký lần đầu ngày 28/11/2007 và thay đổi lần thứ 6 ngày 03/04/2017 - Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng	91.200.000.000
3	Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến để công ty này trở thành công ty con của LEC (tỷ lệ sở hữu 85%) - Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng Ngày 03/04/2017 HĐQT Công ty đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.	25.500.000.000
II	Đầu tư vào các công ty con	
1	Góp vốn bổ sung cho CTCP Vui chơi Thể hệ mới để thực hiện Dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh Dương Hòa Bình.	70.000.000.000

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
	<p>CTCP Vui chơi Thế hệ mới sẽ góp vốn thành lập (sở hữu 96%) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình hiện đang là chủ đầu tư Dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh Dương Hòa Bình.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình - Tên dự án: Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình - Tổng diện tích khu đất: 14.900 m²; - Hiện dự án đã được UBND Tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 25121000165 ngày 25/09/2009 và thay đổi lần thứ nhất ngày 29/10/2013 	
2	Góp vốn vào CTCP Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con sau khi thực hiện M&A) nhằm bổ sung vốn lưu động thực hiện các hợp đồng xây dựng của công ty con	50.000.000.000
3	<p>Đầu tư phát triển và hoàn thành Dự án Khu nhà ở đô thị Đồi hai đai, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ đầu tư: CTCP Thành Công Vĩnh Phúc (công ty con của LEC sau khi LEC hoàn thành việc mua lại vốn của công ty này) - Tên dự án: khu nhà ở đô thị Đồi Hai Đai – Thành phố Vĩnh Yên - Địa điểm: Đồi Hai Đai, Xã Định Trung, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc - Tổng diện tích khu đất: 14,9114ha; - Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB, sở hữu đất sạch, đã đầu tư 30% hạ tầng - Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng mua đất tại khu đô thị theo Quyết định số 2571/QĐ – UBND, ngày 19 tháng 09 năm 2014 	40.000.000.000
4	<p>Dự án Khu phức hợp EVNLand-Central Đà Nẵng, giai đoạn 2 (Thực hiện khảo sát, tư vấn đầu tư, quy hoạch)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tên dự án: Khu phức hợp EVNLand Central Đà Nẵng - giai đoạn 2 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung - Địa điểm: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam - Quy mô: Khách sạn cao 22 tầng + 2 tầng hầm, gồm khoảng 218-250 phòng tiêu chuẩn 4 sao trên diện tích đất 3.500 m². - Tổng mức đầu tư: 385 tỷ đồng. - Tiến độ dự án: Dự kiến khởi công vào quý 2 năm 2018, hoàn thành năm 2020. - Căn cứ pháp lý: Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000034 ngày 01/10/2009 của UBND Thành phố Đà Nẵng <p>Trong tổng số 443 tỷ đồng dự kiến huy động trong năm 2017, Công ty sẽ dành 9,5 tỷ đồng thực hiện giai đoạn khảo sát, tư vấn đầu tư và quy hoạch cho Dự án</p>	9.500.000.000

TT	Đối tượng sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
	khu phức hợp EVNLand Central giai đoạn 2. Sang năm 2018 khi Công ty tiến hành đầu tư xây dựng dự án, dự án sẽ được huy động vốn từ nguồn vốn sẵn có và vốn vay từ các tổ chức tài chính.	
III	Bổ sung vốn lưu động cho LEC	34.620.000.000
	TỔNG CỘNG	443.700.000.000

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập và xem xét các thông tin về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho SSI và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung phụ thuộc vào tình hình thị trường của các mảng hoạt động kinh doanh nêu trên và khả năng hoàn thành kế hoạch đầu tư M&A vào các doanh nghiệp mục tiêu. So với kết quả đạt được năm 2016, kế hoạch kinh doanh năm 2017 là thách thức lớn với Ban lãnh đạo Công ty. Ban lãnh đạo Công ty chưa xây dựng kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017 do Công ty đang trong giai đoạn đầu tư và cần vốn bổ sung cho các hoạt động M&A. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận Công ty đưa ra chỉ có thể thực hiện được nếu các dự đoán và nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về mọi mặt, bao gồm nhưng không giới hạn trong phần thị trường, về tình hình đầu tư là sát với thực tế và không có những biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Miền Trung.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

- ❖ Công ty cam kết sửa đổi Điều lệ Công ty theo đúng quy định tại Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ban hành ngày 26/11/2014.
- ❖ Công ty có kế hoạch phát hành 44,37 triệu cổ phần tăng vốn điều lệ từ 261 tỷ đồng lên 704,7 tỷ đồng trong năm 2017 nhằm thực hiện các hoạt động M&A và đầu tư vào một số doanh nghiệp hiện đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng phù hợp với định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.
- ❖ Cam kết của ông Nguyễn Khánh Chiến về việc rút khỏi HĐQT một số công ty mà ông Nguyễn Khánh Chiến hiện đang nắm giữ để đáp ứng quy định tại Điều 30 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 18/04/2013 Quy định về quản trị áp dụng cho các công ty đại chúng;

- ❖ Cam kết của bà Nguyễn Thị Minh Phượng về việc rút khỏi HĐQT một số công ty mà ông Nguyễn Kháng Chiến hiện đang nắm giữ để đáp ứng quy định tại Điều 30 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 18/04/2013 Quy định về quản trị áp dụng cho các công ty đại chúng;

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá chứng khoán

10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

26.100.000 cổ phần

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán và quy chế niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Bảng 30: Danh sách hạn chế chuyển nhượng 06 tháng và 01 năm kể ngày niêm yết

STT	Họ và tên	Chức vụ	SCLP bị hạn chế chuyển nhượng	
			06 tháng kể từ ngày niêm yết	1 năm kể từ ngày niêm yết
Hội đồng Quản trị				
1.	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	0	0
2.	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	0	0
3.	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	0	0
4.	Ông Lê Hoài Nam	Thành viên HĐQT	0	0

STT	Họ và tên	Chức vụ	SCLP bị hạn chế chuyển nhượng	
			06 tháng kể từ ngày niêm yết	1 năm kể từ ngày niêm yết
5.	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	0	0
Ban Kiểm soát				
1.	Bà Hoàng Thị Thu Trang	Trưởng BKS	0	0
2.	Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên BKS	0	0
3.	Ông Lê Minh Trí	Thành viên BKS	0	0
Ban Tổng Giám đốc				
1.	Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng giám đốc	0	0
2.	Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc	0	0
Kế toán trưởng				
1.	Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng	120	60
Cổ đông lớn có liên quan đến Chủ tịch HĐQT				
1.	Công ty TNHH Lemony Hà Nội		5.235.124	2.617.562
2.	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và Xây dựng Việt Trung		5.235.124	2.617.562
3.	Công ty TNHH Đầu tư phát triển Đoàn Linh Gia		5.235.124	2.617.562
Tổng cộng			15.705.372	7.852.686

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung là giá được tính toán dựa trên hai phương pháp: (i) phương pháp so sánh P/B với các doanh nghiệp khác cùng ngành có cổ phiếu đang niêm yết và (ii) giá trị sổ sách của Công ty.

5.1. Phương pháp giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của LEC được tính theo công thức:

Tổng Tài sản – Nợ

Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu = _____

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của LEC tại 31/12/2016

Đối tượng	ĐVT	31/12/2016

		Riêng lẻ	Hợp nhất
Tổng tài sản – Nợ	đồng	292.891.837.050	293.269.991.810
Tổng số cổ phiếu đăng ký	cổ phiếu	26.100.000	26.100.000
Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu	đồng/CP	11.222	11.236

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của LEC

5.2. Phương pháp so sánh dựa trên chỉ số P/B

Phương pháp này được tính toán dựa trên giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của các doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh khá tương đồng với LEC đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công thức định giá:

$$P = GTSS * P/B_{bq}$$

Trong đó

- ✓ P: Giá cổ phiếu
- ✓ GTSS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần
- ✓ P/B_{bq}: Hệ số giá / GTSS

Theo đó giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Miền Trung được tính toán như sau:

Chỉ tiêu	DRH	HLD	NDN
Tổng tài sản – Nợ	622.003.926.199	465.432.823.053	510.317.432.801
Số lượng cổ phần hiện có	49.000.000	20.000.000	42.136.994
Giá trị sổ sách tại 31/12/2016	12.694	23.272	12.111
Thị giá cổ phiếu tại 23/05/2017	29.000	12.100	9.000
P/B	2,28	0,52	0,74

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của các công ty

P/B trung bình của các công ty so sánh	1,18 lần
Giá trị sổ sách của LEC tại 31/12/2016	11.236 đồng/cổ phiếu
Định giá cổ phần LEC theo P/B trung bình	13.258 đồng/cổ phiếu

Căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm hiện tại và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, **Ban lãnh đạo Công ty quyết định chọn giá niêm yết trong ngày giao dịch đầu tiên của Công ty là 11.000 đồng/ cổ phần.**

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Theo Điều 1 Khoản 2 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: (i) không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác), (ii) trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế, (iii) nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó, (iv) nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%, (v) công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định 60/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015.

Hiện nay các ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung không thuộc trường hợp hạn chế tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Do các văn bản pháp luật đang trong quá trình điều chỉnh và hoàn thiện, đồng thời, với định hướng phát triển hiện tại, Công ty định hướng áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật là tối đa 49% .

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0% (0 cổ phần).

7. Các loại thuế có liên quan

7.1. Đối với Công ty

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Căn cứ “*Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/08/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính*” thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông sẽ là 20%, không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

b. Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của *Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.*

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là: 10%

7.2. Đối với nhà đầu tư

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo quy định tại Điều 3 Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Kỳ tính thuế:
 - Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
 - Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

$\text{Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu} = \text{Thu nhập chịu thuế} \times \text{Thuế suất}$

Trong đó:

+ Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

+ Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

$\text{Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu} = \text{Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng} \times 0,1\%$

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 38 242 897

Fax: (84-8) 38 242 997

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3821 8567 Fax: (84-8) 3291 0590

Phòng Giao dịch Phạm Ngọc Thạch

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Itower, 49 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3823 5079

Fax: (84-8) 3824 5077

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, Tp. Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64) 3521 906

Fax: (84-31) 3521 907

Chi nhánh Nha Trang

Địa chỉ: 50 Lê Thanh Phương, Tp. Nha Trang

Điện thoại: (84-58) 3816 969

Fax: (84-58) 3816 968

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3936 6321

Fax: (84-4) 3936 6311

Phòng Giao dịch Trần Hưng Đạo

Địa chỉ: Tầng 10, Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đạo, P.Cửa Nam, Q.Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3941 3383

Fax: (84-4) 3941 3385

Phòng Giao dịch Nguyễn Chí Thanh

Địa chỉ: Tầng 08, TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, P.Láng Thượng, Q.Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3773 4999

Fax: (84-4) 3771 4999

Chi nhánh Mỹ Đình

Địa chỉ: Tầng G, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 37946699

Fax: (84-4) 37946677

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q.Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng

Điện thoại: (84-31) 3569 123

Fax: (84-31) 3569 130

Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH KPMG

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84)-4-3946 1600

Fax : (84)-4-3946 1601

Website: www.kpmg.com.vn

VII. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

TT	Tài liệu
I.	Các quy định chung
1	Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014
II.	Các văn bản liên quan đến ngành bất động sản
1	Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014
2	Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản
3	Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014
4	Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 11/12/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư
5	Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
III.	Các văn bản thuế
1	Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008
2	Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12
3	Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12
IV.	Các văn bản liên quan đến hoạt động chứng khoán
1	Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 Luật chứng khoán số 62/2010/QH12
2	Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán Nghị định số 60/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/ND-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán.
3	Thông tư số 155/2015/TT-BTC hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
4	Nghị định số 108/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 09 năm 2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán

VIII. PHỤ LỤC

1. Nghị quyết và Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
2. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
3. Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
4. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015
5. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2016 được kiểm toán.
6. Báo cáo tài chính Quý I năm 2017 do Công ty tự lập
7. Cam kết sửa đổi Điều lệ của Công ty theo quy định tại Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ban hành ngày 26/11/2014
8. Cam kết không có các khoản nợ quá hạn trên 01 năm
9. Cam kết công khai mọi khoản nợ
10. Cam kết của ông Nguyễn Kháng Chiến
11. Cam kết của bà Nguyễn Thị Minh Phượng
12. Công văn giải trình BCTC
13. Xác nhận của đơn vị kiểm toán về nội dung giải trình BCTC
14. Các tài liệu khác

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 06 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN KHÁNG CHIẾN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

HOÀNG TRỌNG THÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ NGHI XUÂN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

HOÀNG THỊ THU TRANG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN MINH TUẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN
GIÁM ĐỐC KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ PHÍA BẮC



NGUYỄN NGỌC ANH