

Life, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN

ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN

ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Năm 2015

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
- Giấy Chứng nhận ĐKDN : số 3203001727 cấp lần đầu ngày 06 /12 /2007 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Đà Nẵng cấp. Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 13/08/2014 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.
- Vốn điều lệ : 261.000.000.000 đồng
- Địa chỉ : Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.
- Điện thoại : (84-8) 2 486 868 Fax: (84-511) 3 938 445
- Website : www.lec.com.vn

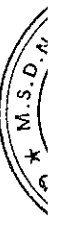
Quá trình hình thành và phát triển:

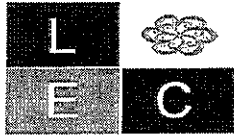
- 29/11/2007: Đại hội đồng cổ đông sáng lập thành lập Công ty.
- 06/12/2007: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- 02/01/2008: Bộ máy tổ chức của Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân-Đà Nẵng.
- 17/06/2008: Khai trương Sàn giao dịch bất động sản EVN-Land Central.
- 23/10/2008: UBCKNN công nhận là Công ty đại chúng.
- 22/04/2010: Khởi công 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).
- 19/06/2013: Khánh thành 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).

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh :

* Ngành nghề kinh doanh:

- 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.





Lịch, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

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

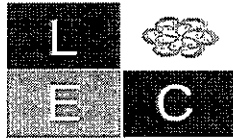
* Địa bàn kinh doanh: Công ty tập trung phát triển các bất động sản tại thành phố Đà Nẵng và khu vực lân cận.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (EVN-Land Central) chính thức hoạt động kinh doanh từ ngày 02/01/2008. Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014.

- Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:

- + Đại hội đồng cổ đông
- + Hội đồng Quản trị
- + Ban Kiểm soát
- + Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc Công ty
- + Bộ phận Hành chính – Nhân sự
- + Bộ phận Kinh tế - Kế hoạch
- + Bộ phận Tài chính kế toán



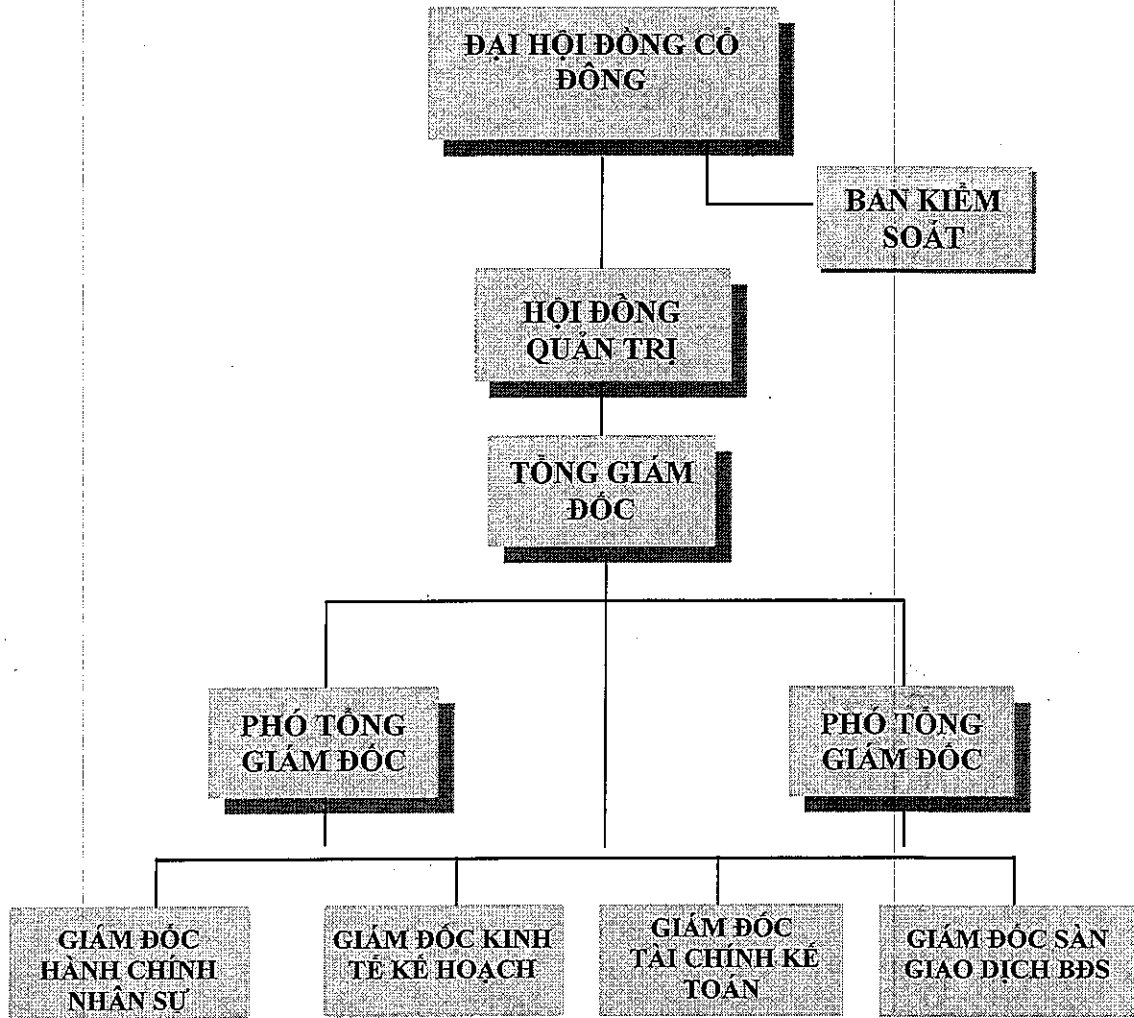
Lịch, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn



- Các công ty con, công ty liên kết
- + Công ty con: Không có
- + Công ty liên doanh và liên kết:

TT	Công ty	Địa chỉ	Giấy ĐKKD	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn
1.	Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội	9b Nguyễn Hồng - P.Thành Công - Q.Ba Đình - TP.Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp: 0100102446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 29/8/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19/11/2015.	Đo đạc lập bản đồ địa chính, bản đồ địa hình, xác định mốc giới giao đất và các dịch vụ đo đạc chuyên ngành khác...; - Tư vấn, lập quy hoạch mặt bằng, thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật công trình, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.....;	28.800.000.000	25%



Life, Entertainment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ, mang lại nhiều sự lựa chọn cho Nhà đầu tư.
- Tôn tạo cảnh quang khuôn viên khối căn hộ 17 tầng giai đoạn 1 khu phức hợp EVN Landcentral tại lô A5 đường Phạm Văn Đồng, thành phố Đà Nẵng thành một điểm đến hấp dẫn và đáng sống. Tiếp tục nghiên cứu đầu tư giai đoạn 2 hoàn thiện tổng thể dự án trở thành một điểm nhấn về kiến trúc xanh của thành phố và là nơi đáng mơ ước hấp dẫn khách hàng và nhà đầu tư.
- Tập trung đầu tư các dự án khách sạn có nhiều lợi thế về địa điểm và thị trường ở các thành phố du lịch ở miền Trung.
- Đầu tư vào các khu dân cư, khu đô thị mới ở các thành phố lớn của miền Trung.
- Xây dựng sàn giao dịch Bất động sản "Nhanh chóng - Minh bạch - Trung thực - An toàn - Tin cậy". Từng bước mở rộng quy mô và trở thành Sàn giao dịch hàng đầu trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh trên cơ sở hướng đến chất lượng, chuyên nghiệp để phát triển bền vững và đem lại giá trị dài hạn cho cổ đông.
- Các dự án Bất động sản du lịch: nắm bắt thời cơ để đầu tư các dự án khách sạn. Xem trọng chất lượng thiết kế nhằm tạo ra sự khác biệt, độc đáo để tăng khả năng cạnh tranh. 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.
- Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung, cao cấp để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên.
- 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.
- Sàn giao dịch bất động sản: xây dựng đội ngũ nhân viên môi giới, tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, tận tâm, thân thiện và tin cậy đối với khách hàng.
- Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
- Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty

5. Các rủi ro

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản: đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Với đặc thù hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực trên, Công ty đối mặt với những rủi ro sau:

- Rủi ro về kinh tế

Trong năm 2015, 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



Life, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

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 2015 có bước chuyển biến so với các năm trước. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế trong năm 2015, 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.

- 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 Hà Nội, 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.

- 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. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

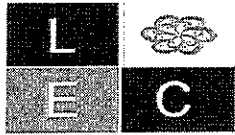
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2014	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	Chênh lệch 2015/2014		% thực hiện so với KH
					Giá trị	%	
1	Doanh thu	30.179	101.661	77.635	47.456	157%	76%
2	Chi phí trực tiếp	22.143	83.561	56.561	34.418	155%	68%
3	Lợi nhuận hoạt động	8.035	18.100	21.074	13.039	162%	116%
4	Chi phí quản lý DN	3.583	4.653	3.615	32	1%	78%
5	Lợi nhuận sau thuế	-141	10.488	13.789	13.930		131%

Năm 2015 các hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đã khởi sắc như hoạt động cho thuê, bán căn hộ Harmony Tower, bán đất Phú Lộc An đều tăng so với năm 2014 dẫn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 đã có sự tăng trưởng mạnh so với năm 2014.

05
DN
Đ F
Đ C
L U C
R A



Life, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

+ Ban Giám đốc: 01 thành viên

Họ và tên: Phạm Thành Thái Lĩnh

Ngày tháng năm sinh: 27/09/1982

Nơi sinh: Nghệ An, Việt Nam

Số CMND: 012134781

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: số 3 ngõ 18 Nguyễn Đình Chiểu, Hai Bà
Trung, Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

+ 2008-2013: Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt, Trưởng
phòng Phân tích và Đầu tư

+ 2013 - nay: Công ty CP Quản lý Quỹ Thái Bình Dương,
Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành: 0%

+ Kế toán trưởng

Họ và tên: Trần Minh Tuấn

Ngày tháng năm sinh: 18/03/1979

Nơi sinh: Đà Nẵng

Số CMND: 201349226

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Số 32 đường Nguyễn Huy Tự, quận Liên
Chiểu, thành phố Đà Nẵng

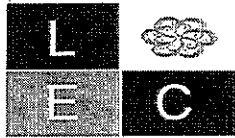
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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 Công ty Cổ phần 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
Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền
Trung



Life, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

- Từ năm 12/2014 đến nay Kế toán trưởng tại Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành: 0,0005%

- Những thay đổi trong ban điều hành trong năm: Không có.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tính đến ngày 31/12/2015, số lao động trong danh sách của Công ty là 22 người. Trong đó:

- Lao động có HĐLĐ không xác định thời hạn: 07 người.
- Lao động có HĐLĐ có thời hạn: 15 người

- Tóm tắt chính sách đối với người lao động: 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. Ngoài ra Công ty còn tham gia bảo hiểm Bao Viet Health Care cho tất cả người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Tính đến ngày 31/12/2015, Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung có đầu tư mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Chứng khoán Đại dương. Số lượng cổ phần đang nắm giữ: 2.200.000 cổ phần.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

* Công ty liên kết:

Tình hình tài chính năm 2015 của Công ty cổ phần Địa chính Hà Nội như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	49.280	52.651	6,84%
Doanh thu thuần	35.544	34.951	-1,67%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.	2.872	2.207	-23,20%
Lợi nhuận khác	-7	51	-33,33%
Lợi nhuận trước thuế	2.865	2.258	-21,18%
Lợi nhuận sau thuế	2.234	1.761	-21,17%



Lịch, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

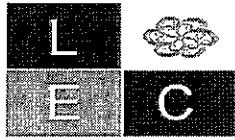
4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	217.215	274.111	26,19%
Doanh thu thuần	28.027	70.911	153,01%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.	-64	17.277	
Lợi nhuận khác	273	183	-33,33%
Lợi nhuận trước thuế	209	17.459	872%
Lợi nhuận sau thuế	-141	13.789	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	21,5	5,8	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	8,2	4,4	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,03	0,18	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,03	0,22	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,23	1,05	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	12,90%	25,87%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,50%	19,45%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,07%	6,12%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,06%	5,03%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,002	0,24	



Life, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là 20.948.877 cổ phần, trong đó số cổ phần phổ thông là 20.948.877 cổ phần.

- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật: 0 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông:

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				
1.	Cổ đông tổ chức	4	15.819.177	158.191.770.000	75,51
	Trong đó: Nhà nước	0			
2.	Cổ đông cá nhân	28.644	5.129.700	51.297.000.000	24,49
II.	Cổ đông nước ngoài				
1.	Cổ đông tổ chức				
2.	Cổ đông cá nhân				
III.	Cổ phiếu quỹ				
Tổng cộng		28.648	20.948.877	209.488.770.000	100

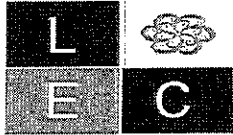
- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại thời điểm 31/12/2015

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	24,99
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	24,99
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	24,99
Tổng cộng				15.705.372	74,97

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Là một đơn vị phát triển bất động sản với mong muốn mang lại cho khách hàng những sản phẩm tốt nhất, với ý tưởng “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”, Công ty đều chú trọng đến việc bảo vệ và giữ gìn môi trường trong tất cả các hoạt động của mình.



Life, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

6.2. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Tính đến ngày 31/12/2015, số lao động trong danh sách của Công ty là 22 người. Mức lương trung bình năm 2015 là 7.880.000 đồng/người.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

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. Ngoài ra Công ty còn tham gia bảo hiểm Bao Viet Health Care cho tất cả người lao động.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2015 hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đã có sự khởi sắc, đặc biệt khách hàng rất quan tâm đến sản phẩm của Công ty gồm đất nền KDC Phú Lộc An và căn hộ Harmony Tower.

Kết quả kinh doanh năm 2015 như sau:

a. Bán Đất nền Phú Lộc An

+ Doanh thu: 11.238 tr.đồng đạt 82,4% KH năm

b. Bán Căn hộ Harmony

+ Doanh thu : 52.881 tr.đồng, đạt 66,4% KH năm.

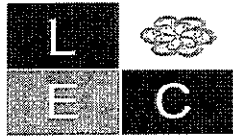
- Hoạt động cho thuê căn hộ Harmony

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

Kết quả kinh doanh cho thuê căn hộ năm 2015 như sau:

+ Số căn hộ còn cho thuê đến 31/12/2015: 24 căn hộ

+ Doanh thu cho thuê : 2.442 tr.đồng, đạt 117,8% KH năm



Life, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

- Hoạt động kinh doanh sân bóng đá mini

Doanh thu sân bóng đạt 1.021 tr. đồng đạt 97,8% so với KH năm.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2015, Công ty tiếp tục duy trì việc thực hiện áp dụng các quy trình, quy chế quản lý nội bộ Công ty theo tiêu chuẩn ISO nên các hoạt động của Công ty luôn được công khai minh bạch, chất lượng các sản phẩm, dịch vụ được khách hàng đánh giá cao.

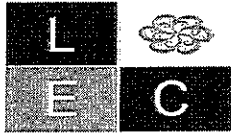
Công tác quản lý của Công ty ngày càng đi vào nề nếp đáp ứng yêu cầu ngày càng cao các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

TT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	Chênh lệch
		Số tiền	Số tiền	Số tiền
I.	Tài sản ngắn hạn	118.586.217.926	128.243.357.140	9.657.139.214
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	15.356.202.239	24.630.107.755	9.273.905.516
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		22.000.000.000	22.000.000.000
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	26.624.773.028	50.680.236.671	24.055.463.643
4.	Trong đó: Nợ phải thu khó đòi	0	0	0
5.	Hàng tồn kho	73.551.969.819	29.935.664.426	-43.616.305.393
6.	Tài sản ngắn hạn khác	3.053.372.840	997.348.288	-2.056.024.552
II.	Tài sản dài hạn	98.628.831.347	145.867.650.283	47.238.818.936
1.	Tài sản cố định	1.779.032.454	1.282.237.782	-496.794.672
2.	- Tài sản cố định hữu hình	1.779.032.454	1.282.237.782	-496.794.672
3.	Bất động sản đầu tư	96.012.317.309	92.813.837.040	-3.198.480.269
4.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	50.400.000.000	50.400.000.000
5.	Tài sản dài hạn khác	837.481.584	1.371.575.461	534.093.877
	Tổng cộng	217.215.049.273	274.111.007.423	56.895.958.150

Tổng tài sản năm 2015 tăng 26,19% so với năm 2014, các chỉ số về hiệu quả sử dụng tài sản năm 2015 đều tốt hơn năm 2014. Công ty không có nợ phải thu khó đòi.



Life, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

b) Tình hình nợ phải trả:

TT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	Chênh lệch
		Số tiền	Số tiền	Số tiền
I.	Nợ ngắn hạn	5.520.896.869	22.175.249.921	16.654.353.052
7.	Vay và nợ ngắn hạn	-	13.236.076.667	13.236.076.667
8.	Phải trả cho người bán	7.829.931	316.714.186	308.884.255
9.	Người mua trả trước	1.328.993.646	795.325.160	-533.668.486
10.	Thuế và các khoản phải nộp NN	318.124.597	2.321.731.323	2.003.606.726
11.	Phải trả người lao động	206.874.771	385.641.632	178.766.861
12.	Chi phí phải trả	330.839.998	598.342.689	267.502.691
13.	Phải trả phải nộp khác	3.124.653.057	4.196.009.214	1.071.356.157
14.	Doanh thu chưa thực hiện	178.545.451	314.373.632	135.828.181
15.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	25.035.418	11.035.418	-14.000.000
II.	Nợ dài hạn	20.000.000	26.472.153.333	26.452.153.333
1.	Phải trả dài hạn khác	20.000.000		-20.000.000
2.	Vay dài hạn		26.472.153.333	26.472.153.333
	Tổng cộng	5.540.896.869	48.647.403.254	43.106.506.385

Sự gia tăng nợ phải trả năm 2015 so với năm 2014 chủ yếu đến từ việc vay nợ để phục vụ cho hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh trong năm. Năm 2015 Công ty đã thực hiện vay nợ trung hạn và số dư nợ vay đến 31/12/2015 là 39.708.230.000 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 13.236.076.667 đồng.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Mặc dù chỉ tiêu về doanh thu không đạt được như kế hoạch đã đề ra nhưng có thể đánh giá năm 2015 là năm thành công của công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Doanh thu, lợi nhuận đều tăng trưởng mạnh so với năm 2014. Công ty cũng đã tiếp nhận lại công tác quản lý Khu căn hộ Harmony Tower từ Công ty CP Thiên Cường, bước đầu đã mang lại kết quả tích cực cho khách hàng và công ty. Công tác lao



Lịch, Enjoyment & Convenience

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN

ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

động và tiền lương cũng đã được sắp xếp lại hợp lý hơn so với năm 2014. Nhìn chung đây cũng là năm công ty có nhiều sự thay đổi mang lại kết quả tốt cho sự phát triển của Công ty trong những năm đến.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc và 3 Giám đốc của các Bộ phận, cùng với lực lượng CBCNV tinh gọn, chuyên nghiệp đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong những năm qua có hiệu quả. Mặc dù thị trường bất động sản đã gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua, song Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực, quyết tâm để điều hành các hoạt động của Công ty vượt qua khó khăn, thách thức để hoàn thành các mục tiêu kế hoạch được giao. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Sang năm 2016, dự báo thị trường bất động sản sẽ có bước phát triển mạnh mẽ hơn. Trong lĩnh vực bất động sản, Chính phủ và các Bộ ngành liên quan đã đề ra nhiều giải pháp để thị trường tiếp tục tăng trưởng như lãi suất thấp, điều kiện cho vay hỗ trợ mua nhà khá thuận lợi. Tình hình kinh tế nhìn chung khá ổn định và trên đà tăng trưởng. Vì vậy năm 2016 được xem là năm bản lề rất quan trọng của Công ty để triển khai các dự án mới. Công ty sẽ tập trung phát triển giai đoạn 2 và giai đoạn 3 của dự án Khu phức hợp EVNLand Central Đà Nẵng.

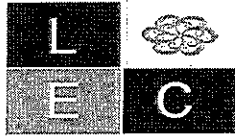
Do đó, năm 2016 sẽ là năm đầy thách thức đối với Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến kiểm toán:

Công ty TNHH KPMG đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty và đã đưa ra ý kiến như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, 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.”



Life, Enjoyment & Convenience

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

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Sơn Trà, Đà Nẵng

Tel: 0511.2466466 - Fax: 0511.3938445

Website: www.lec.com.vn

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán được đăng tải trên trang điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và website của Công ty tại địa chỉ www.lec.com.vn

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2016

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ NGHI XUÂN