



*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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: [www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
Năm 2016**

### **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 6 ngày 15/07/2016 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801.
- Vốn điều lệ : 261.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 261.000.000.000 đồng
- Địa chỉ : Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc,  
Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.
- Điện thoại : (84-236) 2 486 868 Fax: (84-236) 3 938 445
- Website : [www.lec.com.vn](http://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.



*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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: [www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyên 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 lễ 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 Quản lý dự án
  - + Bộ phận Tài chính kế toán



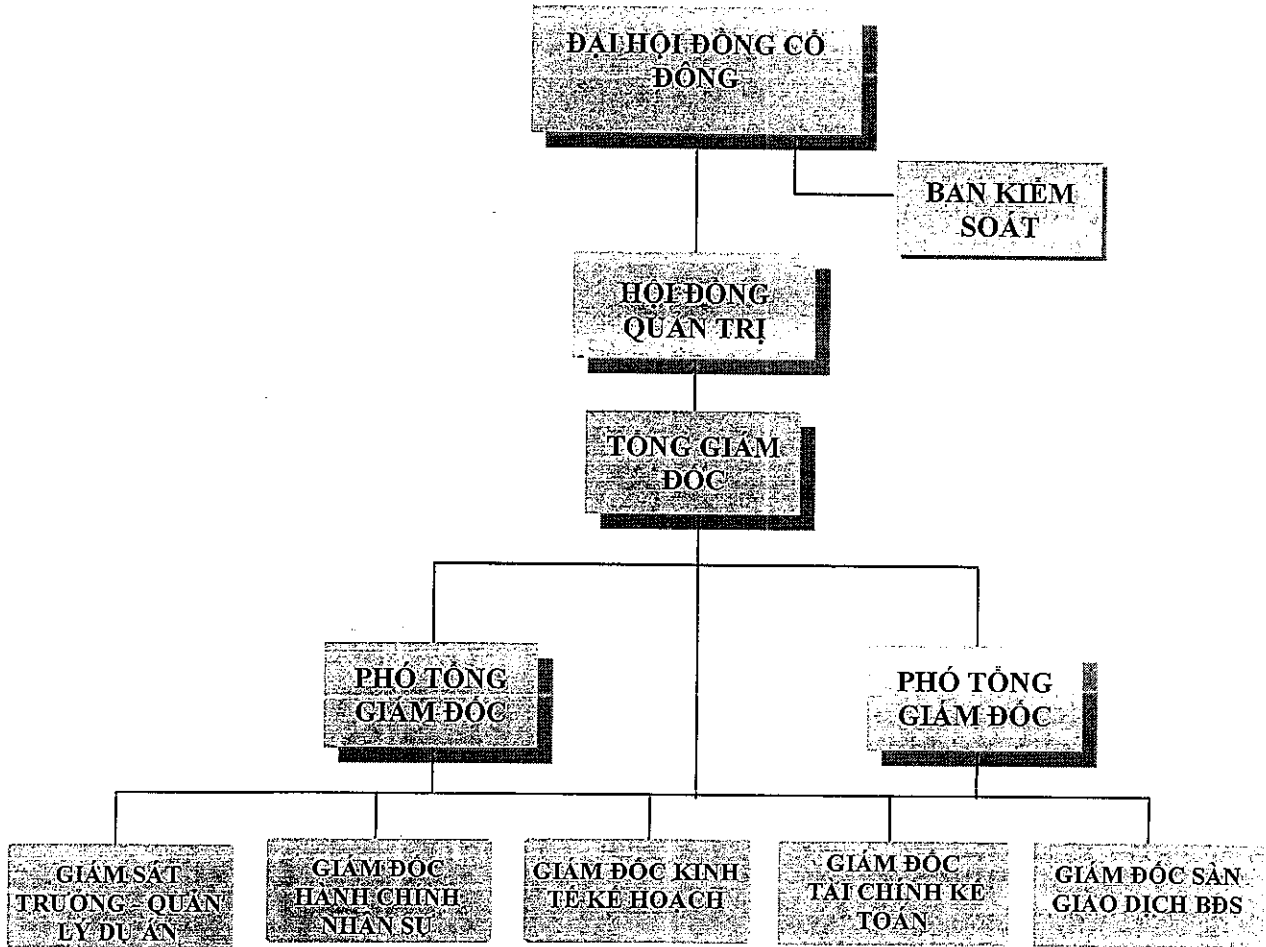
Life, Enjoyment & Convenience

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

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

Tel: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn



- Các công ty con, công ty liên kết  
+ Công ty con:

TT	Công ty	Địa chỉ	Giấy ĐKKD	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn
1.	Công ty cổ phần Vui chơi Thể hệ mới	số 122 Phố Đức Chính, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, TP Hà Nội	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp: 0104898204 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 10/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 21/11/2016.	- Dịch vụ 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	12.000.000.000	99%



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

TT	Công ty	Địa chỉ	Giấy ĐKKD	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn
				không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp đám cưới) + Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu		

+ Công ty liên doanh và liên kết: Không có

#### 4. Định hướng phát triển

##### - Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Công ty phấn đấu trở thành nhà đầu tư chuyên nghiệp, có uy tín trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực miền Trung và tiến đến mở rộng thị trường ra cả nước.

+ “Chất lượng và sáng tạo mang lại giá trị cho khách hàng” là chính sách chất lượng Công ty cam kết thực hiện trong suốt quá trình hoạt động của mình nhằm duy trì sự phát triển bền vững, tăng giá trị doanh nghiệp, mang lại giá trị cho khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

##### - Chiến lược phát triển trung và dài hạn

+ Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung trở lên để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên, “mang thiên nhiên vào cuộc sống”.

+ Các dự án bất động sản du lịch: Coi 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 thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.

+ 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.

+ Dịch vụ cho thuê văn phòng: chất lượng các dịch vụ cung cấp ngày càng hoàn hảo, tạo môi trường làm việc tiện nghi, thân thiện với môi trường, tạo sự khác biệt với sản phẩm “công viên văn phòng”.

+ Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hoá doanh nghiệp.

+ Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự 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 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 mạnh so với các năm trước, 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 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.

**- 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:**

Năm bắt những chuyển biến tích cực của thị trường, trên cơ sở năng lực, thế mạnh của Công ty hiện có, năm 2016 Công ty đã mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực tư vấn bất động sản, tư vấn giám sát công trình xây dựng.

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	Chênh lệch 2016/2015		% thực hiện so với kế
					Giá trị	%	
1	Doanh thu	77.635	104.221	67.297	-10.338	86,68%	64,57%
2	Chi phí trực tiếp	56.561	73.258	39.893	-16.668	70,53%	54,46%
3	Lợi nhuận hoạt động	21.074	30.963	27.404	6.330	130,04%	88,51%
4	Chi phí quản lý DN	3.615	4.484	6.110	2.495	169,02%	136,26%
5	Lợi nhuận sau thuế	13.789	21.183	16.215	2.426	117,59%	76,55%

**2. Tổ chức và nhân sự**

- Danh sách Ban điều hành:

+ Ban Giám đốc: 03 thành viên

1. Tổng Giám đốc



*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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: [www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)

- Họ và tên: Nguyễn Kháng Chiến  
Năm sinh: 01/01/1964  
Nơi sinh: Xã Thái Hoà, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc  
Số chứng minh nhân dân: 011467523  
Quốc tịch: Việt Nam  
Dân tộc: Kinh  
Địa chỉ thường trú: 172 Hoàng Hoa Thám, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.  
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 và phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà
      - + Công ty cổ phần An Việt Quảng Bình
      - + Công ty cổ phần Liên doanh An Việt Nhật
      - + Công ty Sợi thủy tinh Việt Nam
  - 2016 đến nay
    - + Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội
    - + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

Số chứng khoán sở hữu và đại  
diện sở hữu:

- Số lượng cổ phần đại  
diện phần vốn:
- Số lượng cổ phần thuộc  
sở hữu cá nhân:

dụng Việt Trung

+ Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia  
15.705.372 cổ phần, chiếm 60,174% vốn điều lệ

15.705.372 cổ phần, chiếm 60,174% vốn điều lệ

0% cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**2. Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: Hoàng Trọng Thành

Năm sinh:

05/04/1968

Nơi sinh:

Thừa Thiên Huế

Quốc tịch:

Việt Nam

Địa chỉ thường trú:

411 Ông Ích Khiêm, P.Hải Châu 2, Q.Hải Châu,  
TP.Đà Nẵng

Số chứng minh nhân dân:

201617208 Ngày cấp: 19/02/2008 Nơi cấp: CA  
TP.Đà Nẵng

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ năm 1992 đến năm  
1999:
- Từ năm 2000 đến năm  
2006
- Từ năm 2007 đến năm  
2010
- Từ tháng 07/2010 đến  
tháng 07/2011
- Từ tháng 08/2011 đến  
tháng 02/2016
- Từ tháng 03/2016 đến  
05/2016:
- Từ tháng 05/2016 đến  
07/2016:
- Từ tháng 07/2016 đến  
nay:

Kỹ sư trưởng công trường Công ty Xây lắp số 3  
Quảng Nam Đà Nẵng

Trưởng phòng Dự án Công ty Xây lắp số 3  
Quảng Nam Đà Nẵng

Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 25

Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản  
Điện lực miền Trung

Trưởng ban Chiến lược thương hiệu Công ty CP  
Vinaconex 25

Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực  
Miền Trung

Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực  
Miền Trung

Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực  
Miền Trung

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

**điều lệ**

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**3. Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên: Phạm Thị Nghi Xuân

Năm sinh: 18/09/1969

Nơi sinh: Quảng Bình

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Tổ 26 Hoà Cường Nam, Hải Châu, Đà Nẵng

Số chứng minh nhân dân: 201585743

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 Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Kế toán trưởng

Họ và tên: Trần Minh Tuấn

Năm sinh: 18/03/1979

Nơi sinh: Đà Nẵng

Số CMND: 201349226

Quốc tịch: Việt Nam





*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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

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

Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan : 120 cổ phần, chiếm 0,00046% vốn điều lệ

- Sở hữu cá nhân: 120 cổ phần, chiếm 0,00046% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

**- Những thay đổi trong ban điều hành trong năm:**

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Tổng Giám đốc (từ ngày 12 tháng 7 năm 2016)
Ông Hoàng Trọng Thành	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 5 năm 2016 đến ngày 11 tháng 7 năm 2016)
Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	Tổng Giám đốc (đến ngày 24 tháng 5 năm 2016)
Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 12 tháng 7 năm 2016)
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 01 năm 2016)

- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tính đến ngày 31/12/2016, tổng số lao động trong danh sách của Công ty là 32 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.

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



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

**a) Các khoản đầu tư lớn:**

Thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị, trong năm 2016 Công ty đã thực hiện các giao dịch mua và bán cổ phiếu của các Công ty khác như sau:

2.1. Mua 455.000 cổ phần tương ứng với 45,5% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư VLand với thời hạn nắm giữ cổ phần trong vòng một năm.

2.2. Mua 1.188.000 cổ phần tương ứng với 99% vốn điều lệ của Công ty CP Vui chơi Thế hệ mới. Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới trở thành công ty con của Công ty.

2.3. Bán 720.000 cổ phần của Công ty CP Địa chính Hà Nội, giá bán 70.000 đồng/cổ phần, bằng với giá mua vào.

**b) Các công ty con, công ty liên kết:**

\* Công ty con:

Tình hình tài chính năm 2016 của Công ty cổ phần Vui chơi Thế hệ mới như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	11.619	20.109	73,07%
Doanh thu thuần	2.275	4.710	107,03%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.	1.115	720	-35,43%
Lợi nhuận khác	-260	374	243,85%
Lợi nhuận trước thuế	854	1.093	27,99%
Lợi nhuận sau thuế	854	849	-0,59%

**4. Tình hình tài chính**

**a) Tình hình tài chính**

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	274.111	303.127	10,59%
Doanh thu thuần	70.911	66.718	-5,91%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.	17.277	20.855	20,71%
Lợi nhuận khác	183	439	139,89%
Lợi nhuận trước thuế	17.459	16.215	21,97%
Lợi nhuận sau thuế	13.789	16.215	17,59%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	658	663	

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Chỉ chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	5,8	16,01	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	4,4	15,4	
Nợ ngắn hạn			
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,18	0,03	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,22	0,03	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,05	1,9	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	25,87%	22,01%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	19,45%	24,31%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	6,12%	5,53%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,03%	5,35%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,24	0,31	

**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 31/12/2016 là 26.100.000 cổ phần, trong đó số cổ phần phổ thông là 26.100.000 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 (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
I.	<b>Cổ đông trong nước</b>				
1.	Cổ đông tổ chức	4	15.819.177	158.191.770.000	60,61
	Trong đó: Nhà nước	0			
2.	Cổ đông cá nhân	28.427	10.280.823	102.808.230.000	39,39
II.	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	0	0	0	
III.	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	0	0	0	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>28.431</b>	<b>26.100.000</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>100</b>



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần tại thời điểm 31/12/2016

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
<b>Tổng cộng</b>				<b>15.705.372</b>	<b>60,17</b>

### 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 nhà phát triển bất động sản với mong muốn mang lại cho khách hàng những sản phẩm tốt nhất, Công ty đã đề cao triết lý “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”. Vì vậy trong tất cả các hoạt động của mình Công ty đều chú trọng đến việc bảo vệ và giữ gìn môi trường.

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 31/12/2016, số lao động trong danh sách của Công ty là 32 người. Thu nhập bình quân năm 2016 là 8.500.000 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.

## 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



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

\* Dự án Đất nền Phú Lộc An và đất lẻ : Bán hết 100 % lô đất nền còn lại của Dự án Phú Lộc An.

+ Doanh số : Phú Lộc An: 03/03 lô, đạt 100% KH năm; đất lẻ: 3/4 lô, đạt 75% KH năm.

+ Doanh thu : 10.297 tr.đồng đạt 97,1% KH năm

+ Lợi nhuận hoạt động : 2.398 tr.đồng

\* Bán Căn hộ Harmony

+ Doanh số : bán 20/52 căn hộ, đạt 38,5% KH năm

+ Doanh thu : 32.661 tr.đồng, đạt 36,6% KH năm.

+ Lợi nhuận hoạt động : 12.112 tr.đồng

### - Hoạt động cho thuê căn hộ Harmony

Khu căn hộ chung cư Harmony Tower, với lợi thế gần biển, gần trung tâm thành phố, được quản lý một cách chuyên nghiệp đã thu hút được sự quan tâm của nhiều khách hàng, đặc biệt là người nước ngoài. Hoạt động kinh doanh cho thuê căn hộ Harmony đạt hiệu quả cao, hệ số lấp đầy đạt trên 95%.

Kết quả kinh doanh cho thuê căn hộ năm 2016 như sau:

+ Doanh thu cho thuê : 4.362 tr.đồng, đạt 173,8% KH năm

+ Lợi nhuận hoạt động : 1.438 tr.đồng

### - Hoạt động kinh doanh sân bóng đá mini

Với 3 sân bóng đá mini, tận dụng khai thác trên nền đất của Dự án Harmony giai đoạn 2 -3, Doanh thu sân bóng đạt 974 tr. đồng đạt 93,3% so với KH năm.

### - Hoạt động kinh doanh khác:

Năm 2016, Công ty triển khai thêm hoạt động tư vấn giám sát công trình xây dựng, đồng thời hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng tiếp tục được chú trọng đã mang lại doanh thu khá lớn cho Công ty:

- Doanh thu từ hoạt động tư vấn giám sát công trình xây dựng: 3.378 tr.đồng

- Doanh thu từ hoạt động tư vấn bán hàng: 9.940 tr.đồng

### - Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2016, 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



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

TT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	Chênh lệch
		Số tiền	Số tiền	Số tiền
<b>I.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn.</b>	<b>128.243.357.140</b>	<b>157.817.576.397</b>	<b>29.574.219.227</b>
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	24.630.107.755	4.642.785.382	(19.987.322.373)
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22.000.000.000	99.350.000.000	77.350.000.000
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	50.680.236.671	46.751.402.999	(3.928.833.702)
4.	Trong đó: Nợ phải thu khó đòi	0	0	0
5.	Hàng tồn Kho	29.935.664.426	6.466.589.296	(23.469.075.130)
6.	Tài sản ngắn hạn khác	997.348.288	606.798.720	(390.549.568)
<b>II.</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>145.867.650.283</b>	<b>145.309.438.185</b>	<b>(558.212.098)</b>
1.	Tài sản cố định	1.282.237.782	10.011.601.210	8.729.363.428
2.	- Tài sản cố định hữu hình	1.282.237.782	10.011.601.210	8.729.363.428
3.	Bất động sản đầu tư	92.813.837.040	89.541.977.202	(3.271.859.838)
4.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	50.400.000.000	0	(50.400.000.000)
5.	Tài sản dài hạn khác	1.371.575.461	45.755.859.773	44.384.284.312
	<b>Tổng cộng</b>	<b>274.111.007.423</b>	<b>303.127.014.582</b>	<b>29.016.007.129</b>

Tổng tài sản năm 2016 tăng 10,59% so với năm 2015 các chỉ số về hiệu quả sử dụng tài sản năm 2016 đều cao hơn năm 2015. Công ty không có nợ phải thu khó đòi.

b) Tình hình nợ phải trả:

TT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	Chênh lệch
		Số tiền	Số tiền	Số tiền
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>22.175.249.921</b>	<b>9.857.022.772</b>	<b>(12.318.227.149)</b>
7.	Vay và nợ ngắn hạn	13.236.076.667	496.363.000	(12.739.713.667)
8.	Phải trả cho người bán	316.714.186	138.575.792	(178.138.394)
9.	Người mua trả trước	795.325.160	13.884.880	(781.440.280)
10.	Thuế và các khoản phải nộp NN	2.321.731.323	3.713.250.972	1.391.519.649



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	Chênh lệch
		Số tiền	Số tiền	Số tiền
11.	Phải trả người lao động	385.641.632	56.506.922	(329.134.710)
12.	Chi phí phải trả	598.342.689	187.285.140	(411.057.549)
13.	Phải trả phải nộp khác	4.196.009.214	4.872.847.921	676.838.707
14.	Doanh thu chưa thực hiện	314.373.632	368.272.727	53.899.095
15.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.035.418	10.035.418	(1.000.000)
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>26.472.153.333</b>	<b>0</b>	<b>(26.472.153.333)</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	0	0	0
2.	Vay dài hạn	26.472.153.333	0	(26.472.153.333)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>48.647.403.254</b>	<b>9.857.022.772</b>	<b>(38.790.380.482)</b>

Nợ phải trả năm 2016 giảm so với năm 2015 do Công ty đã thực hiện việc trả toàn bộ nợ vay trước hạn.

#### 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

Năm 2016, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã có nhiều chuyển biến tích cực, thu hút dòng tiền của hàng loạt các nhà đầu tư đổ vào các dự án khu căn hộ, khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển. Những chuyển biến tích cực từ thị trường đã ảnh hưởng khá tốt đến tình hình kinh doanh của Công ty, trực tiếp là tình hình bán và cho thuê căn hộ tại dự án Khu căn hộ chung cư Harmony. Tuy nhiên thị trường sôi động cũng tạo áp lực cạnh tranh gay gắt giữa dự án của Công ty với hàng loạt các dự án mới được triển khai mở bán trong khu vực.

Bên cạnh đó việc chuyển đổi chủ sở hữu các cổ đông lớn đã ảnh hưởng không nhỏ đến định hướng Kế hoạch kinh doanh năm 2016. Tình hình kinh doanh của Công ty đã chứng lại một thời gian để hoàn tất các thủ tục chuyển đổi và cơ cấu lại nhân sự của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và ban điều hành Công ty.

Kết quả kinh doanh năm 2016, mặc dù một số chỉ tiêu Doanh thu không đạt so với kế hoạch đề ra nhưng nhìn chung hoạt động kinh doanh của Công ty đa dạng và đạt hiệu quả cao hơn so với năm 2015 và cả những năm trước đây

##### 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, 02 Phó Tổng giám đốc cùng với 03 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua.



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: 0236.2466466 - Fax: 0236.3938445

Website: www.lec.com.vn

Các hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, căn hộ, dịch vụ... đều có lợi nhuận đạt và một số hoạt động có kết quả vượt kế hoạch được giao. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

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

Trong giai đoạn 2017-2019, với việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu, Công ty tiếp tục phát triển, khai thác kinh doanh các dự án lớn mà công ty đang sở hữu, 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).

**V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**

**1. Ý kiến kiểm toán:**

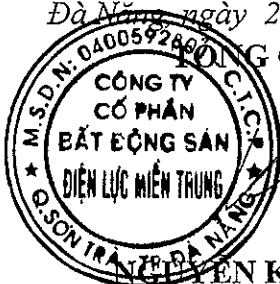
Công ty TNHH KPMG đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty và đã đưa ra ý kiến như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 2016, 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.”

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

Toàn văn Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 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](http://www.lec.com.vn)

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2017

 **TRẦN KHÁNG CHIẾN**