

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định số **181/QĐ-SGDHCM** cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (LEC) niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Theo dự kiến, ngày 14/06/2017 cổ phiếu của LEC sẽ chính thức giao dịch với mã chứng khoán **LEC**.

Để giúp quý vị độc giả có thêm thông tin, HOSE xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của LEC trong thời gian qua.

PHẦN I: GIỚI THIỆU CHUNG

Tên gọi: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

Tên tiếng Anh: Central Power Real Estate Joint Stock Company

Tên viết tắt: EVN-LAND CENTRAL

Mã chứng khoán: **LEC**

Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: (0236) 2 466 466 Fax: (0236) 3 938 445

Website: www.lec.com.vn

Vốn Điều lệ: **261.000.000.000 đồng** (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng)

Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: **26.100.000 cổ phiếu** (Hai mươi sáu triệu một trăm nghìn cổ phiếu)

CTCP Bất động sản Điện lực miền Trung chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06/12/2007 và cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 15/07/2016. Hiện tại CTCP Bất động sản Điện lực miền Trung có 01 công ty con sở hữu 99% vốn điều lệ là CTCP Vui chơi Thế hệ Mới.

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập năm 2007 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. Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ cho 4 nhà đầu tư, nâng vốn điều lệ lên 261 tỷ đồng và duy trì mức vốn này từ đó đến nay.

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 m² 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 chuyên nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

Trong giai đoạn từ 2010-2014, Công ty triển khai các dự án bao gồm: 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.

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.

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.

2. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Đại lý du lịch.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

3. Danh sách công ty mẹ, các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

- Công ty con của Công ty: **Công ty CP Vui chơi Thế Hệ Mới**
- Địa chỉ: Số 122 Phó Đức Chính, Phường Trúc Bạch, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- Tỷ lệ sở hữu vốn của EVN-Land Central tại **Công ty CP Vui chơi Thế Hệ Mới**: 99%

4. Cơ cấu cổ đông

Theo Sổ cổ đông chốt ngày 23/05/2017, công ty có 27.903 cổ đông trong đó chỉ có 3 cổ đông lớn trong nước là Công ty TNHH Lemony Hà Nội, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia nắm giữ 60,17% vốn cổ phần, còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước 39,83% vốn cổ phần.

PHẦN II. VAI NÉT VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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 Hồi, Nguyễn Chí Chanh 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 Thể 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.

2. Tình hình tài chính của Công ty

a) Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Bảng 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 hữu	225.463.604	292.891.837	29,9%	293.269.992	30,1%	297.616.940	298.264.572
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	13.789.452			16.191.283	17,6%	-	4.991.885

	ty mẹ							
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.

b) Cơ cấu tổng doanh thu và lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty

Bảng 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
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	2.625	3,70%	5.216	8,35%	5.216	7,82%

Harmony Tower						
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%

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.

c) Cơ cấu lợi nhuận theo sản phẩm và dịch vụ

Bảng 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.

d) Cơ cấu và tỷ trọng chi phí trên doanh thu thuần

Bảng cơ cấu chi phí và tỷ lệ chi phí/Doanh thu thuần

Đơn vị: 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.

e) Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Bảng cơ cấu chi phí 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.

3. Nguyên vật liệu

a) 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.

b) 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.

c) 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.

4. 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.

5. Về 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. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

a) Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo dự kiến như sau:

Bảng 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%
<i>Từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>48.174</i>	<i>132.800</i>	<i>175,7%</i>	<i>427.000</i>	<i>221,5%</i>
<i>Từ hoạt động xây lắp công nghiệp</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>-</i>	<i>707.700</i>	<i>100%</i>	<i>680.000</i>	<i>-3,9%</i>
<i>Từ hoạt động thương mại dịch vụ và khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>18.545</i>	<i>13.000</i>	<i>-29,9%</i>	<i>14.300</i>	<i>10,0%</i>
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-DHĐCĐ

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.

b) **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

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	707,7 tỷ đồng từ việc xây dựng các khu	680 tỷ đồng từ các dự án xây lắp tại

ngành	công nghiệp Yên Quang, Vĩnh Phúc (sau khi thực hiện M&A CTCP Đầu tư Xây dựng P&P)	Hòa Bình và Quảng Nam
Hoạt động thương mại dịch vụ	13 tỷ đồng từ dịch vụ vui chơi giải trí của CTCP Vui chơi Thể hệ Mới	14,3 tỷ đồng từ dịch vụ vui chơi giải trí của CTCP Vui chơi Thể 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.

7. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được ĐHĐCĐ thông qua:

Bảng 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 đại, TP. Vĩnh 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. CTCP Vui chơi Thể 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. - 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 m ² ; - 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	70.000.000.000
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	Đầu tư phát triển và hoàn thành Dự án Khu nhà ở đô thị Đồi hai đại, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc: - 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 Đại – Thành phố Vĩnh Yên	40.000.000.000

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	
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 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.</p>	9.500.000.000
III	Bổ sung vốn lưu động cho LEC	34.620.000.000
	TỔNG CỘNG	443.700.000.000

8. 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.

PHẦN III. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH

1. Vị thế của Công ty

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 nói lỏng 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.

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.

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 nói 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.

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.

PHẦN IV. MỘT SỐ RỦI RO LỚN ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

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.

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

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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. 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.