

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số: 60 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo đánh giá của HĐQT về
kết quả kinh doanh năm 2016 và kế hoạch kinh doanh năm 2017-2019

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 97/2016/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua ngày 28/06/2016,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 Báo cáo đánh giá kết quả kinh doanh năm 2016 và kế hoạch kinh doanh năm 2017-2019 để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng !



Số: 58 /BC-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017-2019**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung (LEC);
Căn cứ Nghị quyết số 97/2016/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông
thường niên năm 2016 thông qua ngày 28/06/2016,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung báo cáo
Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2016 và kế
hoạch kinh doanh năm 2017 - 2019 như sau:

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

I. Đánh giá chung

Năm 2016, Đà Nẵng với lợi thế của một thành phố sở hữu cơ sở hạ tầng hoàn
thiện, chính sách thu hút đầu tư thông thoáng, được thiên nhiên ưu đãi với những cảnh
quan tuyệt mỹ, những bãi biển đẹp nhất thế giới, Đà Nẵng được biết đến như một thành
phố đáng sống nhất Việt Nam. Số lượng khách du lịch đến với thành phố càng ngày
càng tăng nhanh. Thị trường Bất Động sản Đà Nẵng trong năm 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 chững 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.

Nắm bắt những chuyển biến tích cực của thị trường, trên cơ sở năng lực, thế
mạnh của Công ty hiện có, trong 6 tháng cuối năm 2016, công ty đã mở rộng hoạt động
kinh doanh sang các lĩnh vực tư vấn bán bất động sản, tư vấn giám sát công trình xây
dựng. 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.

II. Những kết quả đạt được trong năm 2016:

1. Hoạt động kinh doanh năm 2016

1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Kết quả kinh doanh năm 2016 như sau:

a. 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

b. 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

1.2. 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

1.3. 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.

1.4. 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

2. Hoạt động đầu tư:

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.

2.2. Mua 1.188.000 cổ phần tương ứng với 99% vốn điều lệ của Công ty CP Vui chơi Thể hệ mới. Công ty cổ phần Vui chơi Thể 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.

3. Kết quả kinh doanh năm 2016

3.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2016 của LEC như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện		Chênh lệch		% thực hiện so với KPI	
		năm 2015	năm 2016	Giá trị	%	Giá trị	%
1	Doanh thu	77.635	104.221	62.654	-14.981	80,70%	60,12%
2	Chi phí trực tiếp	56.561	73.258	38.531	-18.030	68,12%	52,60%
3	Lợi nhuận hoạt động	21.074	30.963	24.123	3.049	114,47%	77,91%
4	Chi phí quản lý DN	3.615	4.484	3.372	-243	93,28%	75,21%
5	Lợi nhuận sau thuế	13.789	21.183	15.917	2.128	115,43%	75,14%

3.2 Kết quả kinh doanh của Công ty con – Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới (THM)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Thực hiện năm 2016	Chênh lệch 2016/2015	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	5.067	4.643	-424	91,63%
2	Chi phí trực tiếp	3.257	1.361	-1.896	41,79%
3	Lợi nhuận hoạt động	1.810	3.282	1.472	181,33%
4	Chi phí quản lý DN	1.583	601	-982	37,97%
5	Lợi nhuận sau thuế	227	2.436	2.209	1073,13%

3.3 Kết quả kinh doanh Hợp nhất năm 2016 của Công ty:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện		Chênh lệch		% thực hiện so với KPI	
		năm 2015	năm 2016	Giá trị	%	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%

4. Công tác đầu tư xây dựng

4.1 Đầu tư hoàn thiện căn hộ Harmony để cho thuê:

Công ty đã hoàn thiện hết số căn hộ còn lại để kinh doanh cho thuê, đạt 100% so với kế hoạch năm. Tổng giá trị đầu tư đã thực hiện là 1.985 triệu đồng.

5. Công tác tổ chức và quản lý

Ngoài việc chuyển đổi nhân sự của HĐQT và BKS, trong năm 2016 bộ máy tổ chức của Công ty không có nhiều thay đổi so với năm 2015.

Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 31/12/2016 là 32 người. Trong đó:

- Số lao động tại LEC là 23 người
- Số lao động tại THM: 9 người

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm 2016:

1. Đánh giá hoạt động của HĐQT

Trong 6 tháng đầu năm 2016, hoạt động kinh doanh của Công ty được điều hành bởi HĐQT và BKS cũ được bầu tại Đại hội cổ đông Bất thường năm 2014. Sau khi có sự chuyển đổi chủ sở hữu của các cổ đông lớn, thành viên HĐQT và BKS đã có đơn từ nhiệm, tháng 11/2016 Đại hội cổ đông Bất thường năm 2016 đã bầu lại HĐQT và BKS mới, tiếp tục điều hành hoạt động của Công ty.

HĐQT mới đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Công tác điều hành của HĐQT thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.

2. Đánh giá hoạt động của Ban điều hành

Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc, 02 Phó Tổng giám đốc cùng với 3 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua.

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.

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017 – 2019

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 LEC 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), các chỉ tiêu về kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2017-2019 dự kiến, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Vốn điều lệ	704.700.000.000	704.700.000.000	704.700.000.000
Kế hoạch doanh thu	853.500.000.000	1.121.300.000.000	1.483.730.000.000
-Trong đó:			
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	132.800.000.000	427.000.000.000	788.000.000.000
- Hoạt động xây lắp công nghiệp	707.700.000.000	680.000.000.000	680.000.000.000
- Hoạt động thương mại, dịch vụ	13.000.000.000	14.300.000.000	15.730.000.000
- Lợi nhuận sau thuế kế hoạch	128.025.000.000	168.195.000.000	222.559.500.000
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông LEC kế hoạch	124.184.250.000	163.149.150.000	215.882.715.000
EPS dự kiến	1.762	2.315	3.063
Tỷ lệ tăng trưởng qua các năm		Năm 2018/2017	Năm 2019/2018
Vốn điều lệ		0.00%	0.00%
Kế hoạch doanh thu		31.38%	32.32%
-Trong đó:			
- Hoạt động kinh doanh bất động sản		221.54%	84.54%
- Hoạt động xây lắp công nghiệp		-3.91%	0.00%
- Hoạt động thương mại, dịch vụ		10.00%	10.00%
- Lợi nhuận sau thuế kế hoạch		31.38%	32.32%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông LEC kế hoạch		31.38%	32.32%

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2016 và kế hoạch kinh doanh năm 2017-2019, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua
Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát;



CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số: 64 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 97/2016/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua ngày 28/06/2016,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng kính trình!



*Ghi chú: Gởi kèm theo tờ trình này là Báo cáo tài chính tóm tắt 2016.
Bản báo cáo tài chính đầy đủ đã được kiểm toán kính mời Quý cổ đông
tham khảo tại website: www.lec.com.vn*

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa các quý vị cổ đông, thưa toàn thể Đại hội.

- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty CP BĐS Điện Lực Miền Trung được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2007;
- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại điều lệ Công ty và Quy chế 01/QC-BKS-CTCPBDS ngày 17 tháng 3 năm 2008;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG;
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của Ban Kiểm soát năm 2016;

Tôi xin thay mặt Ban Kiểm soát Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty năm 2016 như sau:

I – Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Sau khi có đơn từ nhiệm của các thành viên Ban kiểm soát cũ vào tháng 7/2016, BKS hiện hành được bầu lại vào ngày 16/11/2016 tại Đại hội cổ đông Bất thường năm 2016 tiếp tục thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT và Ban điều hành Công ty.

Năm 2016, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án của Công ty, cụ thể là:

1. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị. Kiểm tra các thủ tục pháp lý trong đầu tư xây dựng cơ bản.
2. Đại diện BKS định kỳ xem xét các báo cáo tổng kết tài chính quý, năm trước khi kiểm toán và sau kiểm toán.
3. Xem xét một số báo cáo định kỳ do HĐQT, Ban điều hành Công ty cung cấp.

II – Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành:

1. HĐQT đã thực hiện việc ra Nghị quyết và công bố thông tin theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với các giao dịch với người liên quan, tăng vốn điều lệ và các nội dung khác liên quan đến quyền hạn, chức năng nhiệm vụ của HĐQT.
2. Ban điều hành quản lý điều hành Công ty theo phân cấp đã được quy định tại các quy chế qui trình quản lý nội bộ áp dụng trong Công ty.

III – Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016

Trong năm 2016 hoạt động kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động do chuyển đổi chủ sở hữu các cổ đông lớn, thay đổi nhân sự HĐQT, BKS. Tuy chưa đạt kế hoạch về các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận nhưng vào những tháng cuối năm, với hướng mở rộng

loại hình và địa bàn kinh doanh, HĐQT, Ban điều hành đã dẫn dắt Công ty đạt được kết quả kinh doanh đáng ghi nhận, cụ thể như sau:

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	Triệu đồng	104.221	67.297	64,6 %
Tổng chi phí trực tiếp	Triệu đồng	73.258	46.003	62,8 %
Lợi nhuận gộp	Triệu đồng	30.963	32.070	103,6%
Chi phí quản lý DN	Triệu đồng	4.484	6.110	136,26%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	21.183	16.215	76,55%

Các số liệu cụ thể đã được HĐQT trình bày với Quý vị cổ đông tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016. Các số liệu này đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm tra và công nhận, chúng tôi hoàn toàn thống nhất với các số liệu này.

IV – Tình hình thực hiện Kế hoạch và Nghị quyết Đại hội Cổ đông:

Ban điều hành Công ty luôn bám sát kế hoạch đặt ra và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

V – Kết luận và kiến nghị:

Năm 2016 là một năm có nhiều thay đổi trong chính sách kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung do có sự chuyển đổi người sở hữu của các cổ đông lớn. Công ty đã phải mất một thời gian khá dài để tiến hành các thủ tục chuyển đổi và kiện toàn bộ máy nhân sự của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban lãnh đạo và tập thể CBCNV Công ty đã duy trì hoạt động công ty ổn định và đạt được một số kết quả tích cực, có biện pháp thu hồi công nợ, giảm hàng tồn kho, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào để giảm giá thành sản phẩm. Thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập KPMG trình Đại hội;

Trên đây là báo cáo tóm tắt tình hình hoạt động của Ban kiểm soát Công ty CP BĐS Điện lực miền Trung năm 2016

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi gửi:

-ĐHĐCĐ/ HĐQT;

-Lưu TCKT, BKS.

TM.BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Hoàng Thị Thu Trang

Số: 63 /TT-LEC-HĐQT

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận năm 2016

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 phương án sử dụng lợi nhuận năm 2016 cụ thể như sau:

I. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2016:

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục	Năm 2016	Ghi chú
1	Lợi nhuận trước thuế năm 2016	21.294.010.681	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2016	5.078.368.708	
3	Lợi nhuận còn lại năm 2016	16.215.641.973	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	30.982.117.187	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước	14.790.834.169	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2016	16.191.283.018	
5	Trích lập các quỹ:		
	- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0	
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	
6	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các Quỹ	30.982.117.187	
7	Trả cổ tức bằng tiền	0	
8	Lợi nhuận còn lại	30.982.117.187	

II. Phương án chi trả cổ tức năm 2016:

Dựa trên kết quả hoạt động của năm 2016, để tập trung nguồn vốn tự có đầu tư cho Dự án Khu phức hợp EVN Land Central Đà Nẵng - giai đoạn 2, cũng như triển khai công tác M&A theo kế hoạch kinh doanh năm 2017, Hội đồng quản trị đề xuất không thực hiện chi trả cổ tức năm 2016.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua.
Trân trọng !



Đà Nẵng, ngày 31 tháng 5 năm 2017

Số: 61 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2016
và phê duyệt tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2017

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Nghị quyết số 97/2016/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua ngày 28/06/2016,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2016 và phê duyệt đề xuất tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2017 cụ thể như sau:

1. Tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện năm 2016

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2016
I	HĐQT				192.000.000
1	Chủ tịch	4.000.000	1	12	48.000.000
2	Thành viên	3.000.000	4	12	144.000.000
II	BKS				96.000.000
1	Trưởng ban	3.000.000	1	12	36.000.000
2	Thành viên	2.500.000	2	12	60.000.000
	Tổng số				288.000.000

2. Tổng số tiền thù lao của HĐQT và BKS đề xuất cho năm 2017:

Để nâng cao trách nhiệm cho HĐQT nhằm đạt được những mục tiêu và nhiệm vụ quan trọng đã đề ra trong kế hoạch kinh doanh năm 2017, đề xuất mức thù lao cho HĐQT và BKS năm 2017 như sau:

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2017
I	HĐQT				360.000.000
1	Chủ tịch	10.000.000	1	12	120.000.000
2	Thành viên	5.000.000	4	12	240.000.000
II	BKS				132.000.000
1	Trưởng ban	5.000.000	1	12	60.000.000
2	Thành viên	3.000.000	2	12	72.000.000
	Tổng số				492.000.000

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
Trân trọng !

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Q. SON TRÁ - TP. ĐÀ NẴNG
Nguyễn Khánh Chiến

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

Số: 67 /TTr-LEC- HĐQT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

TỜ TRÌNH

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2017

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014,

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung,

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán sẽ được lựa chọn làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 của công ty như sau:

1. Công ty TNHH KPMG Việt Nam

2. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên để ký hợp đồng kiểm toán. Trong trường hợp Công ty không chọn được một trong các đơn vị kiểm toán nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động lựa chọn đơn vị kiểm toán khác trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa cho công ty.

Trân trọng !


Nguyễn Khánh Chiến

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2017

GIẤY ĐỀ XUẤT

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2017

Kính gửi: Hội đồng quản trị

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung,

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung nhận thấy Công ty TNHH KPMG (KPMG) là một trong bốn công ty kiểm toán lớn nhất thế giới đồng thời là một trong những công ty cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp lớn nhất tại Việt Nam, nhiều năm liên tục được trao “Giải thưởng Rồng Vàng”, một giải thưởng được trao hàng năm do Thời báo Kinh tế Việt Nam và Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch Đầu tư sáng lập. KPMG cũng là đơn vị có nhiều kinh nghiệm kiểm toán các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với các khách hàng lớn như Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Hòa Phát, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp VietnamSingapore, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long ...

KPMG đã thực hiện kiểm toán cho LEC trong 2 năm liên tiếp là 2015,2016.

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Hội đồng quản trị xem xét quyết định tiếp tục chọn Công ty TNHH KPMG thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Hoàng Thị Thu Trang

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số: 65/TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Niêm yết cổ phiếu Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết số 197/2016/NQ-LEC-DHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2016 thông qua ngày 16/11/2016,

Xét tình hình thị trường, thực trạng hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung kính trình Quý cổ đông xem xét, thông qua một số nội dung như sau:

1. Thông qua việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu đăng ký tập trung và niêm yết: toàn bộ cổ phần đã phát hành của Công ty tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký niêm yết
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần
- Thời gian: Dự kiến trong năm 2017 và sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh bao gồm:

- Lựa chọn mã cổ phiếu phù hợp để đăng ký và niêm yết
- Quyết định giá niêm yết phù hợp tình hình hoạt động kinh doanh và thị trường
- Lựa chọn thời điểm cụ thể, thuận lợi để đăng ký và niêm yết cổ phiếu đảm bảo lợi ích của cổ đông và phù hợp với quy định của pháp luật
- Hoàn thiện và thông qua các tài liệu liên quan đến việc đăng ký chứng khoán và niêm yết cổ phiếu phù hợp với quy định của luật pháp, nhằm thực hiện niêm yết thành công

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Khánh Chiến

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số: 66 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán
cổ phiếu riêng lẻ năm 2016

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;

Căn cứ Nghị quyết số 34/2016/NQ-LEC-HĐQT ngày 18/03/2016 của Hội đồng quản trị về việc triển khai chi tiết phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 Báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2016 đã được kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng !



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 5 năm 2017

Số: 62 /TTr-LEC-HĐQT

TỜ TRÌNH

V/v: Phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH1 được ban hành ngày 29/11/2014;
- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được ban hành ngày 29/06/2006;
- Căn cứ theo Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được ban hành ngày 24/11/2010 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ theo Nghị định số 58/2012/NĐ - CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần bất động sản điện lực Miền Trung (LEC).

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- Lưu HCNS, HĐQT, BKS.





PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

(Kèm theo Tờ trình số ~~62~~/TTr-LEC-HĐQT ngày 31/3/2017)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/11/2014;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006; Luật Chứng khoán sửa đổi, bổ sung số 62/2010/QH12 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Thông tư 130/2012/TT - BTC ngày 10/08/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và một số trường hợp phát hành thêm cổ phiếu của Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.
- Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

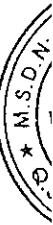
I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
- Tên giao dịch quốc tế: Central Power Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt: EVNLAND-CENTRAL
- Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236 - 2466 466 Fax: 0236 - 3938 445
- Website: <http://www.lec.com.vn>
- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần đã phát hành: 26.100.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 26.100.000 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần

II. NỘI DUNG PHÁT HÀNH

1. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Hiện nay, theo đánh giá của các chuyên gia, các tổ chức nghề nghiệp có uy tín thì thị trường bất động sản năm 2017 – 2018 có xu hướng phát triển tốt đặc biệt là ở phân khúc trung bình và bất động sản nghỉ dưỡng. Để đón đầu đà phục hồi của thị trường bất động sản, Công ty sẽ đẩy mạnh tiến độ của các dự án đầu tư, tìm kiếm và đầu tư thêm các dự án mới nhằm sớm tạo ra doanh thu, lợi nhuận theo chỉ tiêu kế hoạch đã được ĐHĐCĐ đề ra. Tuy nhiên, việc huy động vốn cho các dự án đã thực hiện và dự kiến triển khai trong thời gian tới



gặp nhiều khó khăn do các ngân hàng thương mại thắt chặt cho vay trong lĩnh vực bất động sản. Do đó, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (LEC) kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ nhằm thực hiện những mục tiêu cụ thể sau:

Chuẩn bị nguồn vốn để phục vụ cho hoạt động M&A, đầu tư vào một số doanh nghiệp hiện đang sở hữu các dự án bất động sản tiềm năng phù hợp với định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới như: dự án phân lô bán nền Đồi Hai Đai – Thành Phố Vinh Yên hiện do Công ty Cổ phần Thành Công Vinh Phúc làm chủ đầu tư;

Dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn bốn sao Ánh Dương Hòa Bình do Công ty Cổ phần Ánh dương Hòa Bình làm chủ đầu tư và Công ty Cổ phần 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)

Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

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

thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Các cổ đông chỉ được chuyển nhượng một lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 5 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp tiền.

2.13 Giá chào bán: 10.000 đồng/ 1 cổ phần

2.14 Nguyên tắc xác định giá phát hành cổ phiếu: giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 được kiểm toán là 293.269.991.810 đồng, giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2016 là 11.232 đồng/ 1 cổ phiếu

Giá cổ phiếu của công ty sau phát hành sẽ chịu sự tác động của đợt phát hành thêm 170% cổ phiếu so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành dẫn đến sự pha loãng cổ phiếu, mặt khác để đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần bất động sản điện lực miền trung, đặc biệt là quyền lợi của các cổ đông nhỏ, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung là 10.000 đồng/ 1 cổ phiếu

2.15 Phương pháp làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị (nếu có) Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

Ví dụ: Cổ đông A tại ngày chốt danh sách hưởng quyền mua đang sở hữu 12 cổ phiếu, được thực hiện quyền mua là 1:1,7 (tương đương với 20,40 cổ phiếu), theo nguyên tắc làm tròn xuống hết hàng đơn vị thì số cổ phần mà cổ đông A được quyền mua là 20 cổ phiếu

2.16 Thời gian dự kiến chào bán: trong năm 2017 và ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.

2.17 Nguyên tắc xử lý cổ phiếu từ chối mua: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu bỏ quyền mua với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng dự kiến chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết mà không cần phải thực hiện lấy ý kiến ĐHĐCĐ kể cả trong các trường hợp sau:

+ Chào bán, phát hành cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu phải chào mua công khai và ĐHĐCĐ đồng ý về việc các đối tượng này không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai

+ Chào bán, phát hành dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân, người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của LEC.

2.18 Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu sau phát hành:

- Giá pha loãng dự kiến: tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát

hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá cổ phiếu của Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh theo công thức sau:

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

Trong đó:

- PR(t-1) là giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- I_1 là tỷ lệ vốn tăng

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000 đồng/cổ phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, giá cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Trong đó, tỷ lệ phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 170%, giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng như sau:

Giá điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền = $(12.000 + 170\% * 10.000) / (1 + 170\%) = 10.741$ đồng/cổ phiếu

- Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau khi chào bán:

Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm 200% so với số cổ phiếu đang lưu hành, vì vậy thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) sẽ được điều chỉnh.

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Theo kế hoạch kinh doanh năm 2017, giả sử Công ty dự kiến đạt 75.000.000.000 đồng lợi nhuận sau thuế. Trong trường hợp Công ty chào bán thành công 44.370.000 cổ phần mới vào thời điểm cuối tháng 08 năm 2017, số cổ phần lưu hành bình quân như sau:

$$\text{Số cổ phần lưu hành bình quân} = \frac{26.100.000 * 8 + 70.470.000 * 4}{12 \text{ tháng}} = 40.890.000 \text{ Cổ phần}$$

Do đó, thu nhập bình quân mỗi cổ phần năm 2017 dự kiến là:

$$\text{Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần} = \frac{75.000.000.000}{40.890.000} = 1.834 \text{ đồng/ Cổ phần}$$

Trong trường hợp đợt chào bán không thành công, EPS năm 2017 dự kiến là:

$$\text{Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần} = \frac{75.000.000.000}{26.100.000} = 2.874 \text{ đồng/Cổ phần}$$

Như vậy, nếu Công ty thành công trong đợt chào bán, thu nhập trên mỗi cổ phần của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm khoảng 1.040 đồng/Cổ phần so với trường hợp không chào bán.

- Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số

lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

2.19 Mục đích sử dụng vốn: Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 443.700.000.000 đồng sẽ được Công ty sử dụng vào việc bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các thương vụ M&A và đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Đối tượng sử dụng vốn	Số tiền
1	Thực hiện các thương vụ M&A	214.080.000.000
	Đầu tư vào CTCP Thành Công Vĩnh Phúc, sở hữu 96% cổ phần	122.880.000.000
	Đầu tư vào CTCP Đầu tư Xây dựng P&P, sở hữu 96% cổ phần	91.200.000.000
2	Góp vốn vào công ty con	150.000.000.000
	Góp vốn thành lập công ty con: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	30.000.000.000
	Góp vốn bổ sung cho công ty con (Công ty cổ phần vui chơi giải trí thể hệ mới) thực hiện đầu tư dự án biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh Dương Hòa Bình	70.000.000.000
	Góp vốn vào Công ty P&P (Công ty con sau khi thực hiện M&A) nhằm bổ sung vốn lưu động thực hiện các hợp đồng xây dựng	50.000.000.000
3	Đầu tư phát triển và hoàn thành dự án Phân lô bán nền Đồi hai đai Thành phố Vĩnh Yên	40.000.000.000
4	Dự án Khu phức hợp EVNLand-Central Đà Nẵng, giai đoạn 2	5.000.000.000
	Thực hiện khảo sát, tư vấn đầu tư, quy hoạch,	5.000.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động	34.620.000.000
	Tổng cộng	443.700.000.000

Chi tiết về việc sử dụng vốn cho các dự án:

a) Dự án Khu nhà ở đô thị Đồi hai đai, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

Thông tin cơ bản dự án Khu nhà ở đô thị Đồi Hai Đai – Thành phố Vĩnh Yên:

- Dự án khu nhà ở đô thị Đồi Hai Đai – Thành phố Vĩnh Yên
- Tên dự án: khu nhà ở đô thị Đồi Hai Đai – Thành phố Vĩnh Yên
- Địa điểm: Đồi Hai Đai, Xã Định Trung, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
- Tổng diện tích khu đất: 14,9114ha;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành Công, nay là CTCP Thành Công Vĩnh Phúc
- Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở (BT, SL, LK)	57,455	38.52
II	Đất nhà ở xã hội	10,905	7.31
III	Đất công trình công cộng (CC)	12,081	8.1
IV	Đất cây xanh công viên (CXCVC)	8,568	5.75
V	Đất hành lang QL2B (HL)	11,710	7.85
VI	Đất giao thông	48,405	32.46
	Tổng cộng	149,124	100

- 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
- Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu sử dụng cho đầu tư thực hiện dự án là: 162.880.000.000 đồng. Trong đó, 122.880.000.000 đồng phục vụ việc M&A, 40.000.000.000 đồng bổ sung vốn chủ đối ứng thực hiện dự án.

Thông tin về hiệu quả kinh tế dự án đầu tư

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Số tiền (đồng)
I	Tổng mức đầu tư	159.454.902.050
II	Tổng doanh thu dự án (chưa bao gồm nhà XH)	388.827.036.584
III	Tổng lợi nhuận trước thuế	193.332.614.295
IV	Thuế TNDN phải nộp	38.666.522.859
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	154.666.091.436
	Các chỉ số phản ảnh hiệu quả dự án đầu tư:	
1.	NPV	106.964.000.000
2.	IRR	64.74%
3.	PP (số năm hoàn vốn: năm)	3

b) Thông tin về CTCP Đầu tư Xây dựng P&P

Thông tin về ngành nghề kinh doanh:

Thông tin về các hợp đồng kinh tế lớn đã ký

Thông tin tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1. Tổng vốn chủ sở hữu	139.247.857.076	200.695.273.076	271.576.913.876	354.723.046.916
2. Tổng nợ vay ngân hàng và các tổ chức tài chính	10.000.000.000			
3. Doanh thu thuần	137.444.866.962	357.357.000.000	464.564.100.000	603.933.330.000
4. Lợi nhuận trước thuế	10.090.903.976	39.309.270.000	51.102.051.000	66.432.666.300
5. Thuế TNDN	2.085.021.717	7.861.854.000	10.220.410.200	13.286.533.260
6. Lợi nhuận sau thuế	8.005.882.259	31.447.416.000	40.881.640.800	53.146.133.040

- Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu sử dụng cho M&A và đầu tư phát triển: 141.200.000.000 đồng. Trong đó, 91.200.000.000 đồng phục vụ việc M&A, 50.000.000.000 đồng bổ sung vốn lưu động thực hiện các hợp đồng xây dựng.

c) Dự án Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình

Thông tin cơ bản dự án Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình :

- Dự án Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình
- Tên dự án: Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình
- Tổng diện tích khu đất: 14.900 m²;
- Trong đó:
 - + Diện tích đất xây dựng khách sạn 4 sao: 12.878m²
 - + Diện tích biệt thự sinh thái: 2.2022m²
- Chủ đầu tư: Công ty CP Ánh Dương Hòa Bình
- Tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất:
- Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu sử dụng cho đầu tư thực hiện dự án là: 70.000.000.000 đồng bổ sung vốn chủ đối ứng thực hiện dự án.

Thông tin về hiệu quả kinh tế dự án đầu tư

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Số tiền (đồng)
I	Tổng mức đầu tư dự kiến	220.000.000.000
II	Tổng doanh thu dự án dự kiến	1.742.472.000.000
III	Tổng lợi nhuận trước thuế dự kiến	654.000.000.000
IV	Thuế TNDN phải nộp dự kiến	130.800.000.000
V	Tổng lợi nhuận sau thuế dự kiến	523.200.000.000
Các chỉ số phản ánh hiệu quả dự án đầu tư:		
1.	NPV	426.400.000.000
2.	IRR	17.4%
3.	PP (số năm hoàn vốn: năm)	8

- Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu sử dụng cho đầu tư xây dựng: 70.000.000.000 đồng.

d) Dự án Khu phức hợp EVNLand-Central Đà Nẵng - giai đoạn 2

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.

- Nguồn vốn từ phát hành cổ phiếu sử dụng cho đầu tư xây dựng (khảo sát, tư vấn đầu tư, quy hoạch...): 5.000.000.000 đồng.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty cân đối sử dụng linh hoạt số tiền đầu tư vào các Dự án cho phù hợp với tiến độ, hiệu quả từng dự án và nhu cầu sử dụng vốn thực tế từng dự án và của Công ty, báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình sử dụng vốn trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm tới.

2.20 Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn từ việc phát hành:

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: 80% số lượng cổ phiếu chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ dự án và huy động nguồn vốn vay ngân hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.

2.21 Lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật trong trường hợp công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Hose trước khi được UBCK nhà nước chấp thuận thủ tục tăng vốn;

2.22 Các nội dung khác liên quan đến thay đổi vốn điều lệ:

Thực hiện sửa đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo kết quả đợt phát hành

Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả đợt phát hành

3. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THỰC HIỆN

- Xây dựng phương án phát hành chi tiết, thời điểm phát hành cụ thể;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, lên phương án xử lý cổ phiếu từ chối mua (nếu có);
- Thực hiện, phê duyệt các hồ sơ cần thiết để hoàn tất các thủ tục liên quan đến đợt phát hành, thay đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, thay đổi đăng ký kinh doanh, hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ tương ứng với kết quả phát hành cuối cùng;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành phù hợp
- Cân đối để phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành vào các mục đích nêu trên một cách hợp lý, đảm bảo hiệu quả và lợi ích cho Công ty và cho các cổ đông;
- Triển khai và phê duyệt các hồ sơ, thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành trên Sở Giao dịch Chứng khoán và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam trong trường hợp công ty đã được chấp thuận niêm yết tại Hose trước khi được UBCK Nhà nước chấp thuận thủ tục tăng vốn;
- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Tổng giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2017

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- Lưu VT, HĐQT, BKS.



CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 04 năm 2017

Số: 73/TTr-LEC-TGD

TỜ TRÌNH

V/v: Miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với Ông Nguyễn Việt Anh và
Phê chuẩn tư cách thành viên HĐQT đối với Ông Phạm Đức Hạnh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung;
Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên HĐQT ngày 25/03/2017 của Ông Nguyễn Việt Anh;

Căn cứ Nghị quyết số 72/2017/NQ-HĐQT ngày 03/04/2017 của HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung,

Ngày 28/03/2017 Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (LEC) đã nhận được xin từ chức của Ông Nguyễn Việt Anh - thành viên HĐQT với lý do không đủ quỹ thời gian tham gia Hội đồng quản trị tại LEC.

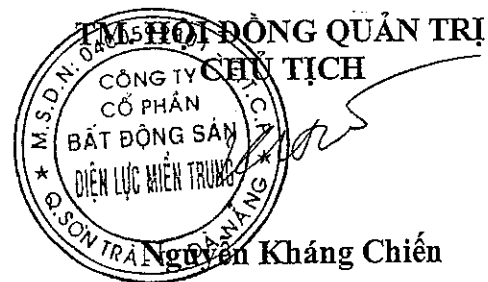
Sau khi xem xét đơn từ chức căn cứ các quy định của Điều lệ Công ty, HĐQT đã thông qua việc miễn nhiệm tư cách thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Việt Anh và bổ nhiệm Ông Phạm Đức Hạnh tạm thời thay thế Ông Nguyễn Việt Anh làm thành viên HĐQT theo Nghị quyết số 72/2017/NQ-HĐQT ngày 03/04/2017.

Căn cứ tình hình thực tế và các quy định nêu trên HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 xem xét và thông qua việc bổ nhiệm Ông Phạm Đức Hạnh làm thành viên HĐQT của Công ty với nhiệm kỳ là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ 2013-2018.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HCNS



NGHỊ QUYẾT

V/v: Chấp nhận Đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của Ông Nguyễn Việt Anh và bổ nhiệm tạm thời thành viên Hội đồng quản trị

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị (HĐQT) ngày 28/03/2017 của Hội đồng quản trị Công ty,

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Chấp nhận Đơn từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của Ông Nguyễn Việt Anh kể từ ngày 28/03/2017.

Điều 2. Thông qua việc bổ nhiệm tạm thời Ông Phạm Đức Hạnh, năm sinh: 1986, trình độ: cử nhân, số CMND: 012555485, làm thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kể từ ngày 28/03/2017.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ông Nguyễn Việt Anh, Ông Phạm Đức Hạnh, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- BKS;
- Lưu HC-NS.



CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---000---

ĐƠN XIN TỪ NHIỆM

Kính gửi: - Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung
- Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung

Tôi tên: Nguyễn Việt Anh
Sinh ngày: 14/12/1984
CMND số 012254571 cấp ngày 06/03/2009 tại Công an TP Hà Nội
Địa chỉ thường trú: Tô 6, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, TP Hà Nội
Hiện là thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung

Nay tôi làm đơn này kính gửi Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung, Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung để xin từ nhiệm vị trí thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung.

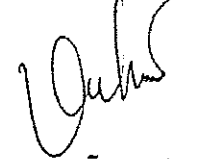
Lý do từ nhiệm: Do yêu cầu công việc tôi phải dành nhiều thời gian cho công tác chuyên môn, cho nên tôi xét thấy không đủ quỹ thời gian tham gia Hội đồng quản trị của Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung năm thứ 5 nhiệm kỳ 5 năm (2013-2018).

Thời gian: Kể từ ngày ký đơn và gửi đến Công ty.

Tôi xin chân thành cảm ơn HĐQT Công ty CP Bất động sản Điện lực Miền Trung đã tạo điều kiện cho tôi hoàn thành nhiệm vụ được đại hội đồng cổ đông giao.
Trân trọng.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Kính đơn



Nguyễn Việt Anh



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---o0o---

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên: PHẠM ĐỨC HẠNH
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 18/11/1986
- Nơi sinh: BV Xuân Hoà, Hà Nội
- Số chứng minh nhân dân: 012555485
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 32, ngõ 105/2 đường Xuân La, phường Xuân
Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt
Nam.
- Điện thoại liên hệ: 091 953 2286
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Điện tử Viễn Thông
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quá Trình công tác:
 - + 2005-2010 Học chuyên ngành Điện Tử - Viễn Thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội
 - + 2010-2011 Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC. Phòng kĩ thuật, Trung tâm dịch vụ 59
 - + 2011-2014 Mạng viễn thông Gmobile. Trưởng ban giám sát DSS Phòng IP-PBX

+ 2014-đến nay Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam. Ban kế hoạch và phát triển dự

án

- Chức vụ hiện nay tại Công ty Cổ Không phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Quảng Bình + Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần An Việt
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện 0 cổ phần, chiếm 0 vốn điều lệ sở hữu:
 - Số lượng cổ phần đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0 vốn điều lệ
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu lệ cá nhân: 0% cổ phần, chiếm 0% vốn điều
- Số cổ phần của những người có liên Không có quan:

STT	Họ & Tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên vốn điều lệ
1.	Phạm Mạnh Hùng	Bố	0	0%
2.	Nguyễn Thị Tuyền	Mẹ	0	0%
3.	Phạm Trung Hiếu	Anh Trai	0	0%
4.	Hoàng Thị Thanh Thuý	Chị dâu	0	0%

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Người khai:



Phạm Đức Hạnh