



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



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



Số điện thoại: (0236) 2466 466



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



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



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**2017**

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



*Mang đến khách hàng môi trường sống thoải mái và đầy đủ tiện nghi*

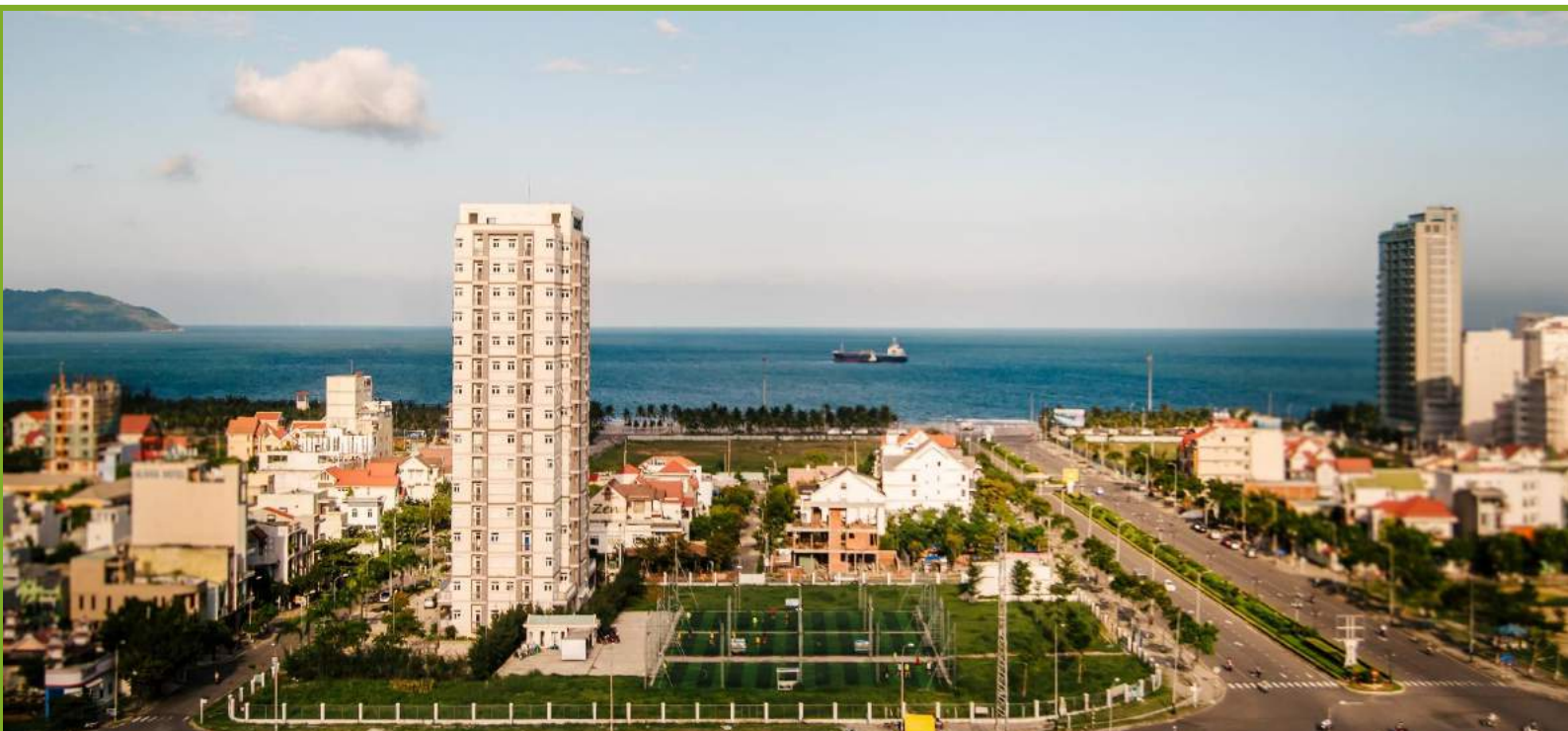
# MỤC LỤC

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <b>THÔNG TIN CHUNG</b>                | <b>1</b>   |
| <b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>  | <b>19</b>  |
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>  | <b>39</b>  |
| <b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b> | <b>59</b>  |
| <b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>               | <b>67</b>  |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>              | <b>81</b>  |
| <b>CHỮ KÝ</b>                         | <b>127</b> |





**THÔNG TIN CHUNG**



**Thông Tin Khái Quát**


**Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển**

**Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh**

**Mô Hình Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý**

**Định Hướng Phát Triển**

**Các Rủi Ro**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tên công ty:               | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG</b>   |
| Tên tiếng anh:             | <b>CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY</b>  |
| Tên viết tắt:              | <b>LEC</b>  |
| Mã số doanh nghiệp:        | 0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày ngày 06 tháng 12 năm 2007 thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 07 năm 2016 |
| 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, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam   |
| Số điện thoại:             | (0236) 2466 466   |
| Số fax:                    | (0236) 3938 445   |
| Website:                   | <a href="http://lec.com.vn">lec.com.vn</a>  |
| Logo Công ty               |    |







2007

Ngày 29/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (Land Central) được thành lập bởi 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Điện lực miền Trung, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hoà, với số vốn thực góp là 209 tỉ đồng

- 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 EVNLand Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

2008

2010-2014: Công ty đã triển khai các dự án:

- Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.
- Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013

2010-2014



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

2016

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung niêm yết cổ phiếu trên HOSE, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung với mã chứng khoán LEC chính thức giao dịch vào ngày 14/6/2017

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

2015

2017



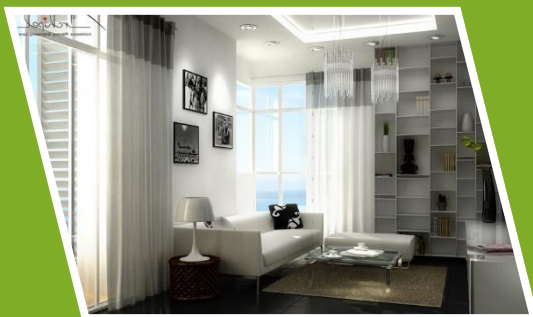
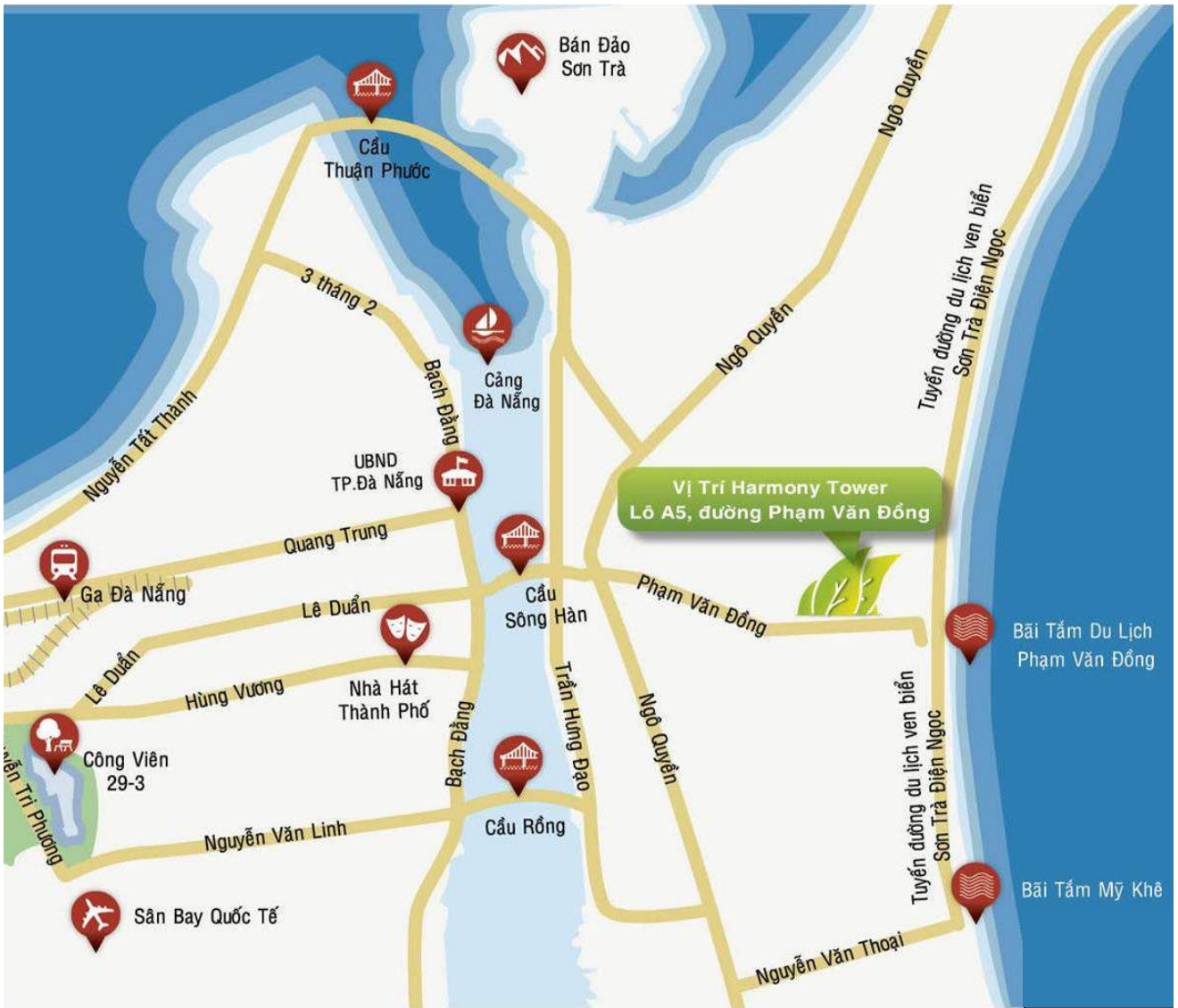
## Ngành nghề kinh doanh

- 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.
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sản 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 kết cấu 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 cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc, tuy nhiên hiện nay toàn bộ doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung tại thành phố Đà Nẵng và các khu vực lân cận.



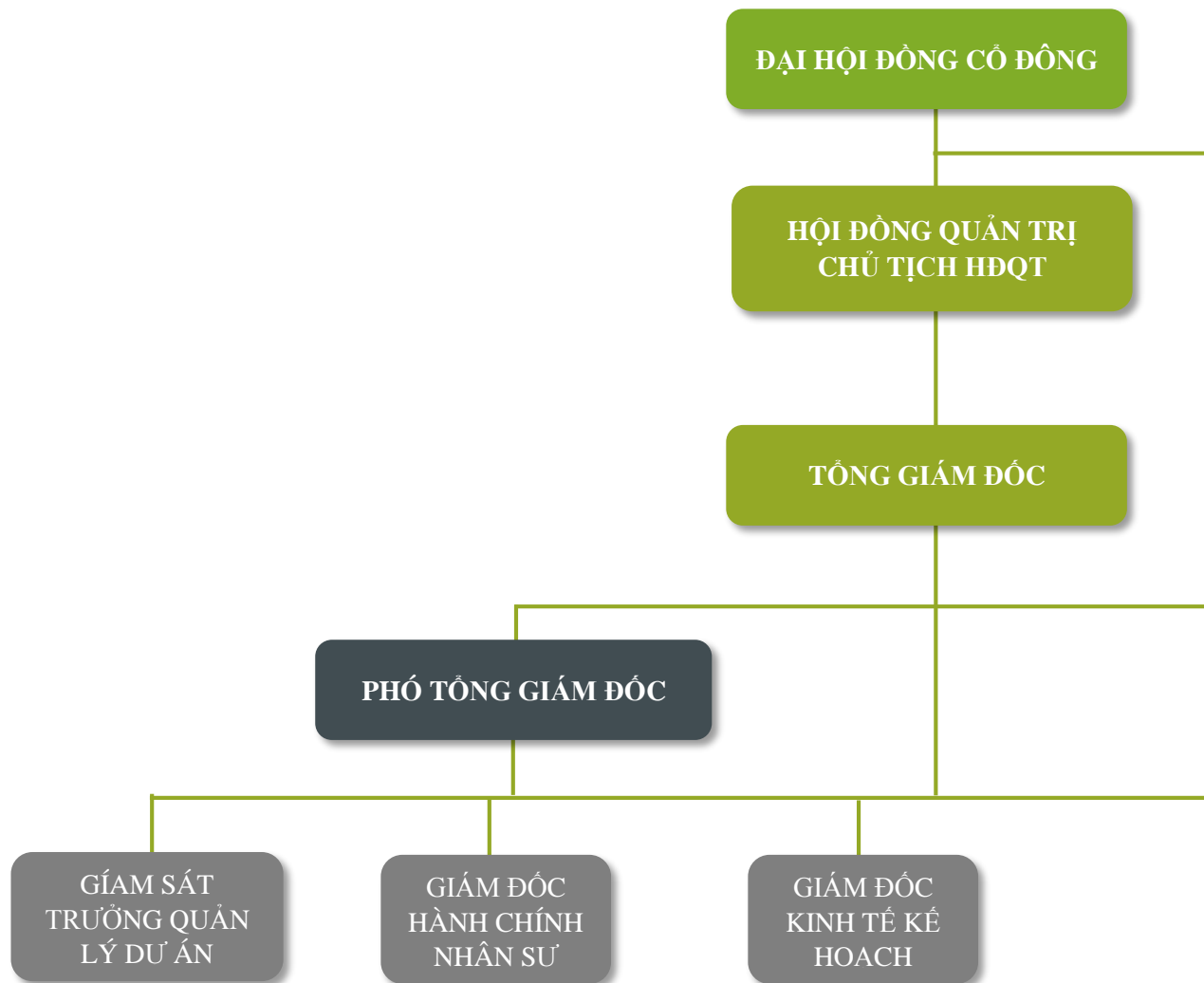


## Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

### Mô hình quản trị

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của LEC còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ....



**Các Công ty con, Công ty liên kết:**

| STT | Tên công ty   | Vốn góp         | % Vốn điều lệ |
|-----|---|-----------------|---------------|
| 1   | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến | 25.500.000.000  | 85%           |
| 2   | CTCP Đầu tư Xây dựng P&P                            | 86.976.000.000  | 96%           |
| 3   | CTCP Vui chơi Thể Hệ Mới                            | 127.710.000.000 | 99%           |
| 4   | CTCP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình        | 69.521.760.000  | 75,24%        |

**Công ty liên kết:** Không có

**BAN KIỂM SOÁT**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GIÁM ĐỐC  
TÀI CHÍNH  
KẾ TOÁN**

**GIÁM ĐỐC SÀN  
GIAO DỊCH BĐS**



**TÂM NHÌN**

Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Miền Trung.

**SỨ MỆNH**

**SỨ MỆNH**

Mang lại những sản phẩm có giá trị, chất lượng và dịch vụ tốt nhất nhằm đáp ứng sự kỳ vọng của khách hàng; thu nhập người lao động ngày càng tăng, đời sống ổn định; kiến tạo những cộng đồng dân cư mang tính nhân văn kết hợp với không gian xanh hài hòa với thiên nhiên.

**TÂM NHÌN**

**LEC**



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- CHẤT LƯỢNG
- SÁNG TẠO
- GIÁ TRỊ
- KHÁCH HÀNG

### **CHẤT LƯỢNG:**

Công ty cam kết cung cấp cho khách hàng các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt nhất.

### **SÁNG TẠO:**

Không ngừng sáng tạo, đổi mới để tạo ra sản phẩm, dịch vụ có giá trị ngày càng cao cho khách hàng.

### **GIÁ TRỊ:**

Duy trì sự phát triển, tăng giá trị cho doanh nghiệp, khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

### **KHÁCH HÀNG:**

Khách hàng là trung tâm. Mọi CBCNV của Công ty đều có bổn phận phục vụ khách hàng, làm hài lòng khách hàng.





### Chiến lược phát triển

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



### **Kế hoạch phát triển trung và dài hạn**

- Kế hoạch phát triển của Công ty trong giai đoạn 2017 – 2020 tập trung vào việc phát triển thị trường bất động sản không chỉ ở Đà Nẵng mà còn mở rộng ra các địa phương có tiềm lực kinh tế phát triển và quy mô dân số gia tăng tại các tỉnh miền Bắc như Vĩnh Phúc và Hòa Bình. Với tham vọng mở rộng địa bàn hoạt động, Ban lãnh đạo đang và sẽ xúc tiến các hoạt động mua bán và sáp nhập các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và thi công xây dựng, các doanh nghiệp có quỹ đất sạch phát triển đô thị hoặc khu công nghiệp.
- Triển khai Dự án EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2 để hoàn chỉnh tổng thể toàn bộ Khu phức hợp. Với mật độ xây dựng thấp và ý tưởng “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”, EVN-Land Central Đà Nẵng sẽ là một điểm nhấn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tại thành phố Đà Nẵng.
- Thực hiện chiến lược M&A đối với các công ty có quỹ đất tại các tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình, Công ty sẽ mở rộng đầu tư ra các tỉnh phía Bắc đang rất nhiều tiềm năng, đặc biệt là Thủ đô Hà Nội, đa dạng hóa sản phẩm của doanh nghiệp.
- Chiến lược phát triển trên của Công ty hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển ngành du lịch của Thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc cung cấp cho thị trường những sản phẩm dịch vụ du lịch cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng và không ngừng được nâng cao của khách du lịch và các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.



❖ **Rủi ro về kinh tế**

Với sự bức phá ngoạn mục của Quý IV khi tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,65% giúp cho GDP 2017 ước tính tăng 6,81% so với năm 2016. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016. Cụ thể hơn khi hoạt động kinh doanh Bất động sản tăng 4,07% và dịch vụ lưu trú cũng tăng trưởng 8,98%, đã tạo tiền đề cho sự tăng trưởng của các Doanh nghiệp Bất động sản.

Thị trường bất động sản trong năm tiếp tục có những diễn biến sôi động. Đặc biệt khi sự kiện APEC 2017 diễn ra tại Đà Nẵng đã khiến cho dòng vốn đầu tư hơn 35.000 tỷ chảy vào cơ sở hạ tầng, du lịch, giải trí, công nghệ tạo thành một đòn bẩy cực lớn khiến thị trường bất động sản tại Đà Nẵng bùng nổ. Đây là cơ hội để Đà Nẵng khai thác tối đa thế mạnh về du lịch trong thời gian tới khi đã thu hút sự chú ý của các Tập đoàn lớn, mở ra cơ hội đầu tư mới cho vùng đất này và từ đó sẽ kéo theo sự gia tăng về giá trị Bất động sản nơi đây.

Mặc dù đạt được các kết quả vô cùng khả quan nhưng tăng trưởng kinh tế Việt Nam 2017 vẫn còn tồn đọng nhiều vấn đề như chất lượng tăng trưởng kinh tế, năng suất lao động kém, năng lực cạnh tranh còn hạn chế,... Ban lãnh đạo LEC sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

❖ **Rủi ro về môi trường**

Bên cạnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, LEC còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Điều này đòi hỏi Công ty cần phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này khi thực hiện các hoạt động xây dựng, sử dụng và tái chế. Trong quá trình xây dựng, việc xử lý, giải quyết các vấn đề về chất thải, khí bụi, tiếng ồn,...như thế nào để tránh gây ra ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động cũng như cộng đồng xung quanh khu vực thi công là một vấn đề được đặt lên hàng đầu. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội và đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà LEC muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.



#### ❖ **Rủi ro pháp luật**

Hoạt động của LEC chịu sự ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai, luật xây dựng và các Nghị định thông tư có liên quan khác. Tuy nhiên, hiện nay, Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Nghị định 71 về quản trị Công ty đã có hiệu lực từ cuối năm 2017, các bộ luật liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng, đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh. Do đó Ban lãnh đạo các cấp của LEC luôn tìm hiểu và đặc biệt quan tâm đến các văn bản luật vừa được ban hành để giảm thiểu rủi ro gặp phải.



#### ❖ **Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, bệnh dịch, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hoá và tài sản.



## Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh

### *Rủi ro lãi suất*

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, hầu hết các doanh nghiệp đều sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp. Với đặc thù lĩnh vực xây dựng có thời gian xây dựng dài, khối lượng công việc lớn và còn phải phụ thuộc vào các chính sách, thủ tục pháp lý khác nhau. Hơn nữa quá trình nghiệm thu, bàn giao trải qua nhiều giai đoạn dẫn đến thời gian thu hồi vốn kéo dài tạo áp lực thanh toán cho công ty. Kết thúc năm 2017, mặt bằng lãi suất cho vay tương đối ổn định, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2018 là một thuận lợi cho LEC thực hiện các dự án đầu tư trong tương lai.

### *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 sự kiện APEC cuối năm vừa qua, thị trường bất động sản Đà Nẵng năm 2018 hứa hẹn sẽ bùng nổ mạnh mẽ, trở thành sự 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. 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 Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, 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 m<sup>2</sup>/ 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

# Ris



### ***Rủi ro nguồn nguyên vật liệu***

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng. Sự biến động nguồn cung và giá của các nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu của LEC. Trong giai đoạn 2018 – 2020, Trung Quốc sẽ tiếp tục thực thi các biện pháp cải cách ngành thép để tăng tính tập trung, loại bỏ các doanh nghiệp yếu kém và giảm tình trạng dư thừa công suất. Do đó, tình trạng chấp nhận bán lỗ như năm 2015 để xuất khẩu được hàng sẽ khó có thể xảy ra. Hơn nữa với triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực và định hướng đẩy mạnh đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng của chính phủ trong thời gian tới. Vô hình chung đã khiến cho giá thép cũng như giá vật liệu xây dựng Việt Nam sẽ biến động.

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. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A đối với các Công ty có quỹ đất (Tại Hòa Bình, Vĩnh Phúc) và Công ty cung cấp vật liệu xây dựng như CTCP Đầu tư và xây dựng P&P, Công Ty TNHH Đầu Tư Và PT Hạ Tầng Phúc Tiến, Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Ánh Dương Hòa Bình,... nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công ty đang triển khai.





**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
TRONG NĂM**



**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tổ chức và nhân sự**

**Tình hình đầu tư**

**Tình hình tài chính**

**Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu**

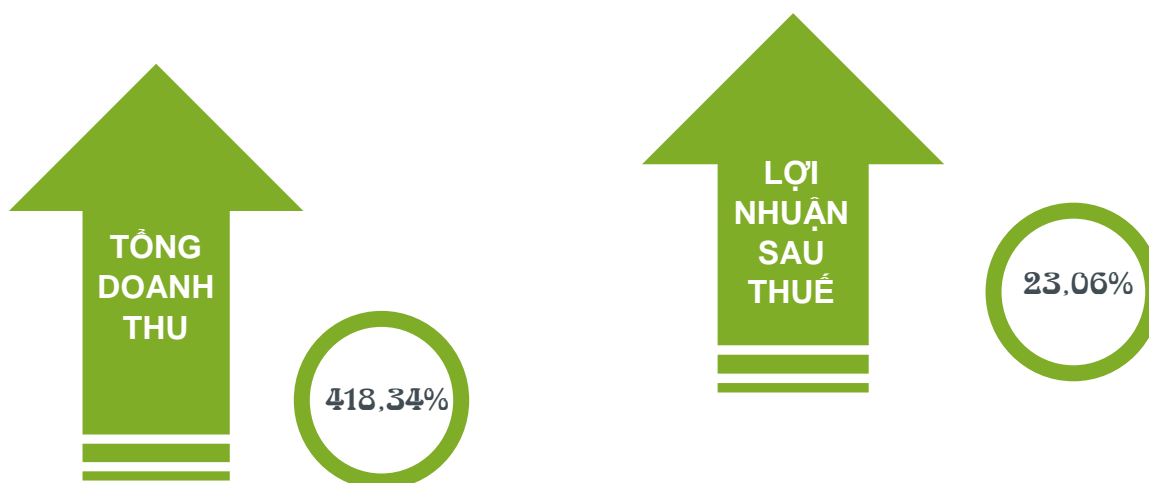
**Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội**



| Chỉ tiêu             | ĐVT        | TH 2016 | TH 2017 | KH 2017 | TH 2017 /2016 | TH/KH 2017 |
|----------------------|------------|---------|---------|---------|---------------|------------|
| Tổng doanh thu       | Triệu đồng | 66.850  | 346.510 | 853.500 | 518,34%       | 40,60%     |
| Doanh thu thuần      | Triệu đồng | 66.718  | 344.187 | 853.500 | 515,88%       | 40,33%     |
| Lợi nhuận trước thuế | Triệu đồng | 21.294  | 26.414  | 128.025 | 124,04%       | 20,63%     |
| Lợi nhuận sau thuế   | Triệu đồng | 16.216  | 19.955  | 124.184 | 123,06%       | 16,07%     |

Tình hình kinh tế thế giới năm vừa qua tương đối ổn định và đang trong đà hồi phục. Đồng thời kinh tế nước ta cũng đạt mức tăng trưởng khá so với cùng kỳ khi tăng trưởng GDP 2017 đạt 6,81% so với năm 2016. Cụ thể hơn khi dịch vụ lưu trú, hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng lần lượt là 8,98%, 4,07% so với 6,70% và 4,00% của năm 2016 cho thấy sự tăng trưởng của các Doanh nghiệp Bất động sản trong năm vừa rồi. Hoạt động kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng năm qua vô cùng sôi động, với hàng loạt dự án cũng như sự tham gia của các tập đoàn lớn đã giúp Đà Nẵng trở thành sự lựa chọn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư cũng như các khách hàng trong thời gian tới. Đây vừa là cơ hội cũng như thách thức đối với LEC trong thời gian tới.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng trưởng mạnh trong năm và doanh thu từ các Công ty con sau khi hợp nhất đã giúp cho Doanh thu thuần năm 2017 đạt 346,50 tỷ đồng tương đương 518,34% so với năm 2016, lợi nhuận sau thuế đạt 23,06% (19,95 tỷ đồng) so với cùng kỳ. Tuy nhiên hoạt động kinh doanh năm nay lại không đạt như kỳ vọng khi doanh thu thuần chỉ đạt 40,36% và lợi nhuận sau thuế đạt 16,23%. Nguyên nhân chưa đạt kế hoạch chủ yếu là do việc không thực hiện kế hoạch tăng vốn điều lệ trong năm 2017 đã ảnh hưởng đến hoạt động M&A, dẫn đến số lượng công ty con không đạt theo kế hoạch, từ đó doanh thu và lợi nhuận sau thuế cũng không đạt chỉ tiêu đã đề ra.



## Danh sách Ban điều hành

| STT | Họ và tên          | Chức vụ                          |
|-----|--------------------|----------------------------------|
| 1   | Nguyễn Khánh Chiến | Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT |
| 2   | Hoàng Trọng Thành  | Phó Tổng giám đốc                |
| 3   | Phạm Thị Nghi Xuân | Phó Tổng giám đốc                |
| 4   | Trần Minh Tuấn     | Kế toán trưởng                   |

**Những thay đổi trong Ban điều hành:** Không có

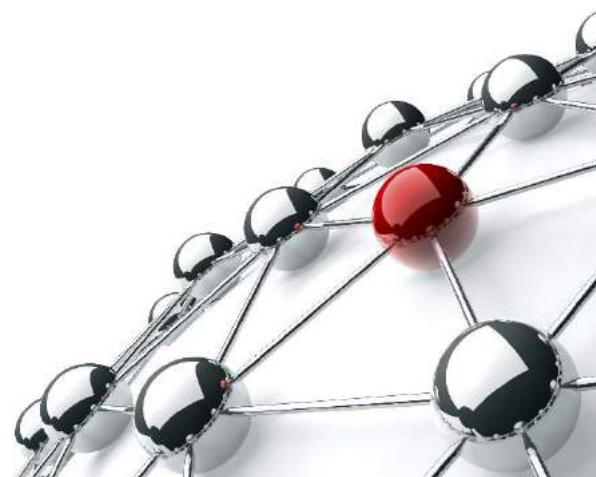
## Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

| Ông Nguyễn Khánh Chiến – Tổng giám đốc |   |
|--|---|
| Năm sinh                               | : 01/01/1964  |
| 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:<br>+ Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam<br>+ Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng<br>+ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng An Việt<br>+ Công ty cổ phần Golf An Việt Thomson Perrett<br>+ 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 CP Quốc tế Nam Hội An |
| 2016 đến nay                           | Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung + Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu             | : 0   |



### Ông Hoàng Trọng Thành - Phó Tổng giám đốc

|                                    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Năm sinh                           | : | 05/04/1968  |
| Trình độ chuyên môn                | : | Kỹ sư xây dựng  |
| Quá trình công tác                 |   |   |
| Từ năm 1992 đến năm 1999           |   | Kỹ sư trưởng Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng           |
| Từ năm 2000 đến năm 2006           |   | Trưởng phòng Dự án Công ty Xây lắp số 3 Quảng Nam Đà Nẵng     |
| Từ năm 2007 đến năm 2010           |   | Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 25                     |
| Từ tháng 07/2010 đến tháng 07/2011 |   | Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung |
| Từ tháng 08/2011 đến tháng 02/2016 |   | Trưởng ban Chiến lược thương hiệu Công ty CP Vinaconex 25     |
| Từ tháng 03/2016 đến 05/2016       |   | Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung     |
| Từ tháng 05/2016 đến 07/2016       |   | Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung         |
| Từ tháng 07/2016 đến nay           |   | Phó Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung     |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu         | : | 0   |



## Bà Phạm Thị Nghi Xuân - Phó Tổng giám đốc

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Năm sinh                              | : | 18/09/1969   |
| Trình độ chuyên môn                   | : | Cử nhân Kinh tế  |
| Quá trình công tác                    |   |  |
| Từ năm 1993 đến năm 2002:             |   | Kế toán Tổng hợp tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải                     |
| Từ năm 2003 đến năm 2007:             |   | Phó phòng TCKT tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải                       |
| Từ năm 2008 đến năm 2014              |   | Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung  |
| Từ tháng 5/2015 đến tháng 15/12/2015: |   | Phụ trách Phòng Tài Chính kế toán – Điện lực Hải Châu thuộc Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đà Nẵng |
| Từ tháng 01/2016 đến nay:             |   | Phó TGD Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu            | : | 0  |

## Ông Trần Minh Tuấn – Kế toán trưởng

|                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| Năm sinh                      | : | 18/03/1979   |
| Trình độ chuyên môn           | : | Cử nhân Kinh tế  |
| Quá trình công tác            |   |  |
| Từ năm 2001 đến năm 2008      |   | Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng                    |
| Từ năm 2008 đến năm 2014      |   | Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung                    |
| Từ năm 8/2014 đến năm 12/2014 |   | Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung |
| Từ năm 12/2014 đến nay        |   | KTT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung                         |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu    | : | 120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ   |



### Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2017

| STT              | Chỉ tiêu                      | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
|------------------|-------------------------------|------------------|--------------|
| <b>I</b>         | <b>Theo trình độ lao động</b> | <b>108</b>       | <b>100%</b>  |
| 1                | Trình độ Đại học, Cao đẳng    | 93               | 86,11        |
| 2                | Trình độ Trung cấp            | 15               | 13,89        |
| <b>II</b>        | <b>Theo giới tính</b>         | <b>108</b>       | <b>100%</b>  |
| 1                | Nam                           | 73               | 67,59        |
| 2                | Nữ                            | 35               | 32,41        |
| <b>Tổng cộng</b> |                               | <b>108</b>       | <b>100%</b>  |

### Thu nhập bình quân

| Chỉ tiêu           | Đơn vị            | Năm 2015  | Năm 2016  | Năm 2017  |
|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Thu nhập bình quân | Đồng/người/ tháng | 8.100.000 | 8.500.000 | 8.700.000 |

### Chính sách phúc lợi

- Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp,... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát, dã ngoại và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản thai sản, hiếu, hỷ,...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.



## **Chính sách lương - thưởng**

LEC xây dựng chính sách lương cán bộ công nhân viên phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ công nhân viên; từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên trên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc;
- Thưởng nhân các ngày Lễ, Tết;
- Thưởng kinh doanh;
- Thưởng đột xuất hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong kỳ;
- Thưởng người tốt việc tốt;
- Thưởng cho công trình sản phẩm mới.

## **Chính sách tuyển dụng, đào tạo**

*Tuyển dụng:* Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắc khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và trình độ ngoại ngữ, tin học.

*Chính sách thu hút nhân tài:* Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các cán bộ công nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân cán bộ công nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

*Đào tạo:* Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hệ thống quản lý chất lượng. Việc đào tạo được tiến hành nội bộ và đào tạo bên ngoài. Các chương trình đào tạo chú trọng vào nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ thuật và nhận thức của cán bộ công nhân viên, từ đó nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm đầu ra. Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ cũng được chú trọng về chiều sâu.



Các khoản đầu tư lớn trong năm

| TT               | Đối tượng sử dụng vốn   | Số tiền (đồng)         |
|------------------|---|------------------------|
| <b>I</b>         | <b>Thực hiện các thương vụ M&amp;A và thành lập công ty con</b>   |                        |
| 1                | <p>Đầu tư vào <b>CTCP Đầu tư Xây dựng P&amp;P</b> để công ty này trở thành công ty con của LEC (sở hữu 96% cổ phần)</p> <p>(CTCP Đầu tư Xây dựng P&amp;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)</p> <p>- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng P&amp;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</p> <p>- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng</p>   | <b>86.976.000.000</b>  |
| 2                | <p>Góp vốn thành lập <b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến</b> để công ty này trở thành công ty con của LEC( tỷ lệ sở hữu 85%)</p> <p>- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng.</p>  | <b>25.500.000.000</b>  |
| <b>II</b>        | <b>Đầu tư vào các công ty con</b>   |                        |
| 1                | <p>Góp vốn bổ sung cho <b>CTCP Vui chơi Thế hệ mới</b> để thực hiện Dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh Dương Hòa Bình.</p> <p>CTCP Vui chơi Thế hệ mới sẽ mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình hiện đang là chủ đầu tư Dự án Biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh Dương Hòa Bình.</p> <p>- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình</p> <p>- Tên dự án: Khu biệt thự sinh thái và khách sạn 4 sao Ánh dương Hòa Bình</p> <p>- Tổng diện tích khu đất: 14.900 m<sup>2</sup>;</p> <p>- 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</p> | <b>77.220.000.000</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |   | <b>189.696.000.000</b> |







| Chỉ tiêu                          | ĐVT     | Năm 2016 | Năm 2017 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|---------|----------|----------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản              | Tỷ đồng | 303.127  | 956.894  | 315,67%     |
| Doanh thu thuần                   | Tỷ đồng | 66.718   | 344.187  | 515,88%     |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | Tỷ đồng | 20.855   | 25.136   | 120,53%     |
| Lợi nhuận khác                    | Tỷ đồng | 439      | 1.278    | 291,12%     |
| Lợi nhuận trước thuế              | Tỷ đồng | 21.294   | 26.414   | 124,04%     |
| Lợi nhuận sau thuế                | Tỷ đồng | 16.216   | 19.955   | 123,06%     |

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| STT | Chỉ tiêu   | ĐVT  | Năm 2016 | Năm 2017 |
|-----|--|------|----------|----------|
| 1   | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>                   |      |          |          |
| -   | Hệ số thanh toán ngắn hạn                                | Lần  | 16,01    | 1,22     |
| -   | Hệ số thanh toán nhanh                                   | Lần  | 15,35    | 1,05     |
| 2   | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                            |      |          |          |
| -   | Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | %    | 3,25%    | 64,10%   |
| -   | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                                  | %    | 3,36%    | 178,58%  |
| 3   | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                    |      |          |          |
| -   | Vòng quay hàng tồn kho                                   | Vòng | 1,90     | 5,39     |
| -   | Doanh thu thuần/Tổng tài sản                             | Vòng | 0,23     | 0,55     |
| 4   | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                     |      |          |          |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | %    | 24,30%   | 5,80%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu                 | %    | 6,25%    | 6,27%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản                   | %    | 5,62%    | 3,17%    |
| -   | Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | %    | 31,26%   | 7,30%    |



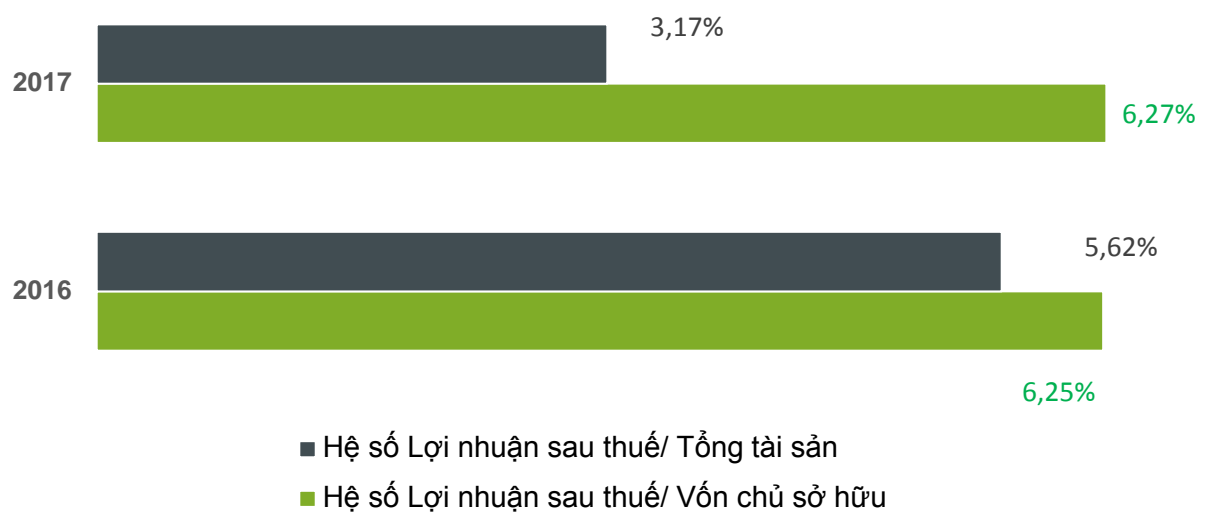
(\*): Sau khi thực hiện các thương vụ M&A trong năm 2017, các khoản mục trong Báo cáo tài chính Công ty đều có sự biến động lớn. Cụ thể như sau:

#### Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2017 biến động mạnh so với năm 2016 và lần lượt đạt các mức 1,22 lần và 1,05 lần. Sau khi khoản mục trả trước người bán ngắn hạn năm 2017 tăng 428,30 tỷ đồng đến từ các khoản thanh toán vật liệu xây dựng, căn hộ cho CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng và Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng. Cùng với việc phát sinh 77,88 tỷ đồng từ chi phí xây dựng dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng đã làm hàng tồn kho đạt mức 105,31 tỷ đồng, góp phần làm tài sản ngắn hạn LEC tăng trưởng 372,04% tương đương 587,15 tỷ đồng. Tuy nhiên với các khoản ứng trước cho các hợp đồng thi công từ CTCP An Thịnh Đà Nẵng và các Công ty khác là nguyên nhân làm cho nợ ngắn hạn năm qua tăng lên 599,55 tỷ đồng. Mặc dù các chỉ tiêu giảm mạnh nhưng các hệ số này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho LEC và là mức khá trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản. Hơn nữa đây là quá trình Công ty thực hiện đầu tư, phát triển dự án nên sự biến động này là hợp lý.

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

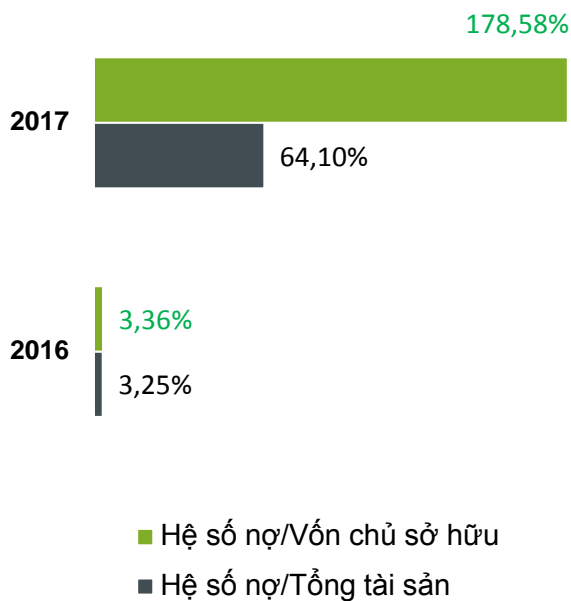




## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung những chỉ số về khả năng sinh lời đã có những biến động nhất định trong năm vừa qua. Sau khi hợp nhất doanh thu từ các Công ty con, hoạt động kinh doanh chính của LEC không chỉ là kinh doanh bất động sản mà còn mảng xây dựng công trình và dịch vụ giải trí. Doanh thu thuần hợp nhất của LEC đạt 344,19 tỷ đồng, tăng 277,47 tỷ đồng nhưng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 25,14 và 19,96 tỷ đồng. Do biên lợi nhuận của mảng xây dựng và dịch vụ giải trí không cao như kinh doanh bất động sản nên cả 2 hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần và hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần đều giảm khi lần lượt đạt 5,80% và 7,30%. Như đã phân tích ở trên, sự gia tăng trong tổng tài sản của Tổng Công ty sau khi hợp nhất đã làm cho ROA năm 2017 ghi nhận sự sụt giảm từ 5,62% xuống 3,17%. Trong khi đó vốn chủ sở hữu không nhiều thay đổi nên hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân gần như không đổi so với năm 2016 khi đạt 6,27%.



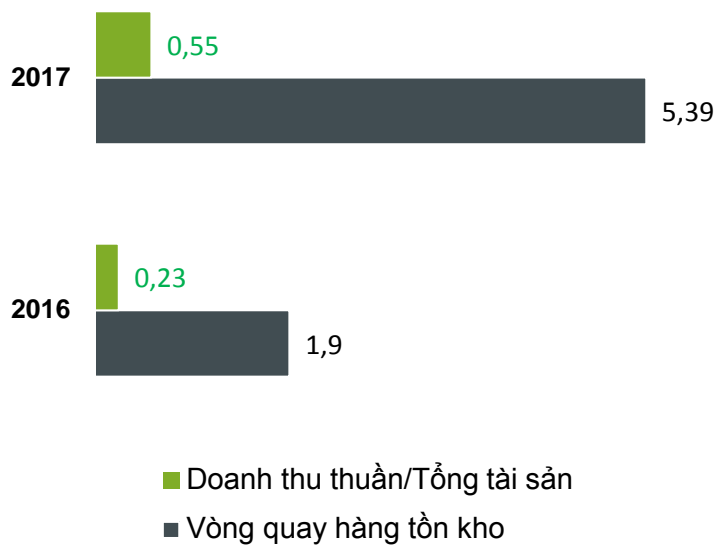


### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì nợ chiếm tỷ trọng không cao trong cơ cấu nguồn vốn của Tổng Công ty. Trong năm 2017 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 64,10% và 178,58% so với 3,25% và 3,36% năm 2016. Các khoản mục trong cơ cấu vốn đều tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước nhưng sự tăng trưởng nợ phải trả lớn hơn các khoản mục còn lại. Cụ thể nợ phải trả năm 2017 tăng 603,55 tỷ đồng so với 9,86 tỷ đồng năm 2016, sự gia tăng chủ yếu đến từ nợ ngắn hạn khi tăng 587,15 tỷ đồng. Trong đó các đối tác đã thanh toán hợp đồng trước hạn với mức tăng 528,82 tỷ đồng so với cùng kỳ, còn nợ dài hạn chiếm tỷ trọng không đáng kể với giá trị 4 tỷ đồng, đến từ khoản vay ngân hàng Bidv – chi nhánh Hòa Bình. Mặc dù cơ cấu vốn năm 2017 của Tổng Công ty đã biến động mạnh nhưng chủ yếu lại đến từ các khoản trả trước của khách hàng, qua đó cho thấy cơ cấu vốn của LEC khá an toàn.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2017 đạt 5,39 vòng, tăng 3,48 vòng so với năm 2016. Sau khi hoàn tất bàn giao các căn hộ Harmony còn lại cùng với doanh thu từ các hợp đồng xây dựng đã làm cho giá vốn hàng bán năm nay tăng 266,51 tỷ đồng. Mặc dù hàng tồn kho cũng tăng 98,85 tỷ đồng nhưng tỷ trọng gia tăng của giá vốn hàng bình quân lớn hơn đã tạo nên sự biến động của hệ số này. Sau khi thực hiện các thương vụ M&A trong năm 2017, tình hình tài sản của Tổng Công ty đã tăng hơn 653,77 tỷ đồng, làm cho hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân năm 2017 đạt 0,55 lần, tăng 0,32 lần so với năm 2016. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC đều khá cao so với các Doanh nghiệp cùng ngành.



## Cổ phần

- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
  - Cổ phiếu thường: 26.100.000 cổ phiếu
  - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

## Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/07/2017

| STT | Đối tượng                 | Số lượng cổ đông | Số lượng cp năm giữ | Tỷ lệ năm giữ (%) |
|-----|---------------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| 1   | <b>Cổ đông trong nước</b> | <b>27761</b>     | <b>26.099.730</b>   | <b>99,999%</b>    |
|     | - Tổ Chức                 | 11               | 15.705.663          | 60,175%           |
|     | - Cá nhân                 | 27750            | 10.394.067          | 39,824%           |
| 2   | <b>Cổ đông nước ngoài</b> | 1                | 270                 | 0,001%            |
|     | <b>Tổng cộng</b>          | <b>27.903</b>    | <b>27.903</b>       | <b>26.100.000</b> |

## Danh sách cổ đông lớn

| Tên tổ chức/cá nhân                                       | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD | Địa chỉ  | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ/VĐL |
|---|-----------------------|--|------------------|-----------|
| 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     |
| 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     |
| 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     |

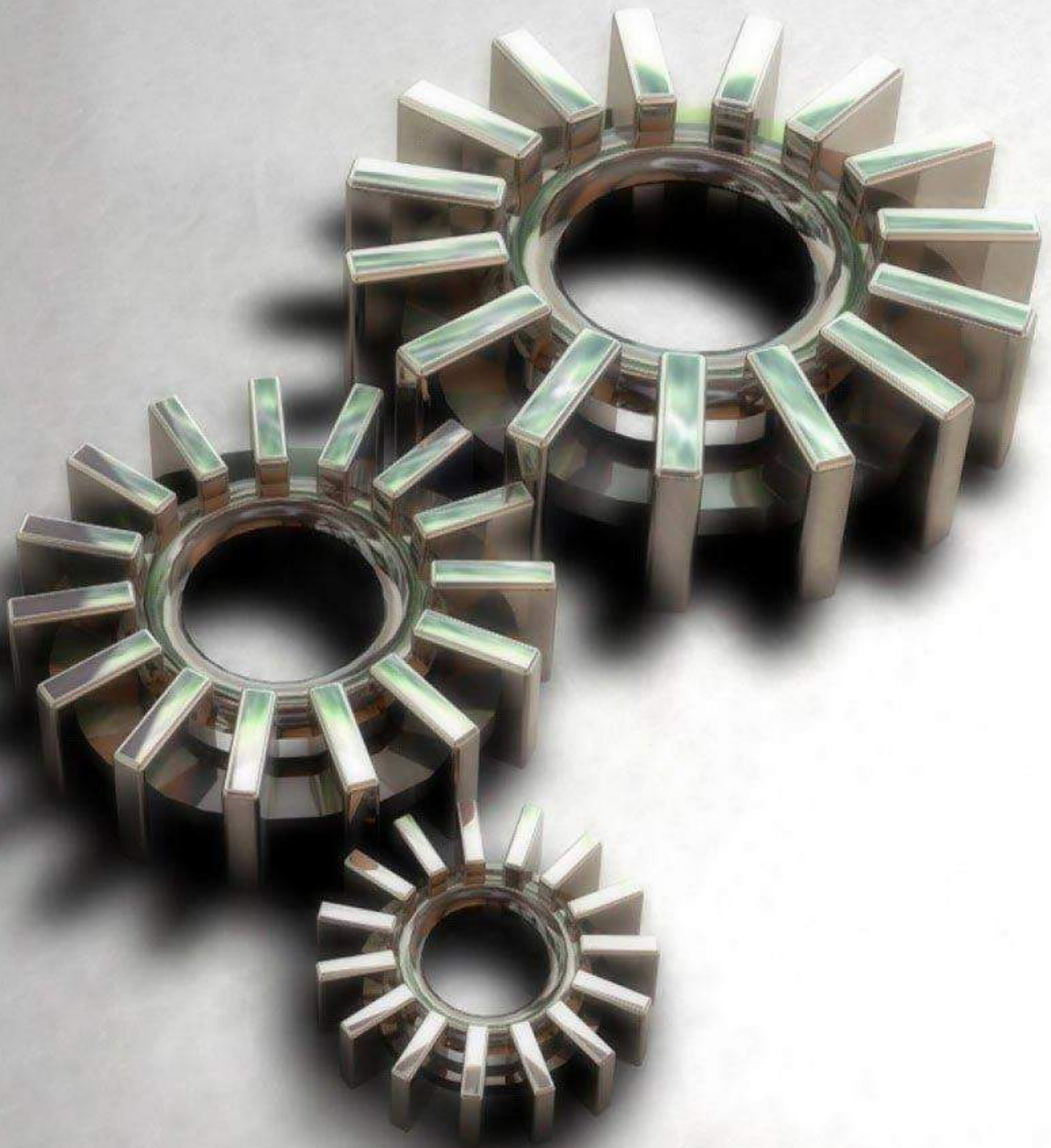
## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

**Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không

**Các chứng khoán khác:** Không





Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ giải trí thì xây dựng là mảng hoạt động mới nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Với tính chất đặc thù của hoạt động thi công xây dựng là tác động đến chất lượng không khí và cộng đồng xung quanh. Tổng Công ty luôn ý thức trách nhiệm của mình và tôn trọng ý nghĩa của thương hiệu LEC (Viết tắt của “*Life, Enjoyment và Convenience*”) là mang đến cho khách hàng một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi, cũng như hướng đến hình ảnh những công trình xây dựng, những dự án bất động sản thân thiện với môi trường. Với sự đồng bộ trong ứng dụng khoa học kỹ thuật cũng như hệ thống quản lý và phần mềm kỹ thuật, sử dụng công nghệ thiết bị tiên tiến, thân thiện với môi trường đã giúp LEC chủ động và đáp ứng các tiêu chí xây dựng bền vững, tiết kiệm nước, sử dụng hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường.

### ***Tiêu thụ năng lượng trong năm***

Năng lượng cùng với vấn đề biến đổi khí hậu đang trở thành mối quan tâm lớn của toàn nhân loại, trong đó vấn đề năng lượng đã và đang trở thành đề tài nóng bỏng, được đặc biệt quan tâm không chỉ của riêng quốc gia nào. Do khủng hoảng năng lượng toàn cầu, các nguồn năng lượng như than, dầu mỏ, khí đốt đã dần cạn kiệt và trở nên khan hiếm, trong khi đó tình trạng lãng phí năng lượng đã và đang xảy ra đáng báo động ở nhiều quốc gia.

Với đà phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu điện năng cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa là rất lớn. Với nguồn năng lượng được sử dụng chủ yếu trong quá trình hoạt động là điện năng dùng cho hoạt động tại các văn phòng công ty và công trình xây dựng. Ngoài ra, công ty còn sử dụng dầu và các loại khí đốt để vận hành các thiết bị, máy móc hỗ trợ hoạt động xây dựng, dịch vụ vui chơi giải trí. Hiểu được trách nhiệm với môi trường, Công ty đã thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó để nâng cao nhận thức cho cán bộ, công nhân viên Công ty về sử dụng năng lượng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.



### ***Tình hình Tiêu thụ nước***

Nguồn nước tiêu thụ trong năm chủ yếu dùng cho hoạt động sinh hoạt của cán bộ công nhân viên và hoạt động xây dựng. Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, lượng nước dùng cho hoạt động xây dựng chủ yếu được dùng trong vữa xây và bê tông. Trung bình với mỗi 1 m<sup>3</sup> bê tông hoặc vữa xây sẽ tiêu tốn khoảng 120-180 lít nước. Lượng nước sử dụng trong quá trình xây dựng được lấy từ nguồn nước ngầm ngay tại công trình thi công, sẽ giảm thiểu được chi phí cho quá trình xây dựng. Tuy nhiên việc khoan nước ngầm sẽ có những tác động nhất định đến hệ sinh thái khu vực, do đó Công ty luôn thận trọng nghiên cứu kỹ địa chất tại nơi thi công để tránh những rủi ro có thể xảy ra đối với môi trường.

### ***Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường***

Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường và không để xảy ra bất kỳ trường hợp vi phạm nào.

### ***Báo cáo liên quan đến trách nhiệm cộng đồng địa phương***

Bên cạnh các mục tiêu kinh doanh gắn liền với lợi ích của người lao động và cổ đông, Công ty cũng ý thức chia sẻ trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng.

Công ty tích cực tham gia các phong trào tình nguyện và các chương trình từ thiện tại địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh địa bàn Công ty hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chung tay với cả nước trong các hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng bão lũ, thiên tai, và các hoạt động hướng về biển đảo quê hương.





## *Chính sách liên quan đến người lao động*

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
- Số lượng cán bộ công nhân viên lao động: Tổng số lao động đến tháng 12/2017 là 108 người
- Mức lương trung bình: 8.700.000 đồng/người/tháng. Việc trả lương gắn liền với từng vị trí chức danh, hiệu quả công việc và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Công tác đảm bảo đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
- Công ty thực hiện tốt công tác bảo hộ lao động như: khám sức khỏe định kỳ, khám chuyên sâu phân loại bệnh nghề nghiệp cho người lao động; các chức danh nghề thuộc nhóm nặng nhọc đều được phụ cấp theo quy định; trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân theo tính chất công việc ..v..v...
- Tuân thủ, thực hiện đầy đủ các qui định, nội qui, qui trình thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ) nhất là công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC).
- Trang bị bảo hộ lao động, thực hiện đo kiểm môi trường lao động. Thường xuyên tổ chức kiểm tra, tự kiểm tra, đôn đốc thực hiện các biện pháp an toàn lao động tại đơn vị. Kết quả, trong năm 2017, Công ty không để xảy ra tai nạn lao động.
- Hoạt động đào tạo người lao động: Công tác đào tạo huấn luyện luôn là mục tiêu quan trọng của công ty. Trong năm 2017, Công ty đã tổ chức cho người lao động cập nhật nâng cao kiến thức nghiệp vụ và đảm bảo an toàn lao động; Bồi dưỡng kỹ năng nghề cho công nhân xây dựng và lao động phổ thông.



### ***Điều kiện làm việc***

Môi trường làm việc hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện và hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài. Với không gian làm việc thoáng mát rộng rãi tạo sự thoải mái cho cán bộ công nhân viên sau những giờ làm việc căng thẳng. Ban lãnh đạo công ty đã, đang và sẽ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, tạo một môi trường làm việc cởi mở, văn minh và lành mạnh.

### ***Chế độ lao động***

Công ty thực hiện chế độ làm việc 48 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ Lễ, phép, nghỉ khác tuân thủ theo quy định của Nhà nước.

Nhân viên được cấp đồng phục; phí công tác, điện thoại, nhiên liệu, bữa ăn trưa,...Tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, cùng nhiều chế độ khác.

### ***Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương***

Tổng công ty LEC luôn coi trọng hình ảnh và uy tín của mình trên thị trường, do đó tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường là một vấn đề quan trọng mà công ty quan tâm thực hiện và đảm bảo thực hiện. Trong năm 2017 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, tuy nhiên, không có trường hợp vi phạm pháp luật về môi trường và không có trường hợp khiếu nại về tiếng ồn, khói bụi hay đời sống sức khỏe, ... trong phạm vi hoạt động.

Ngoài ra, Tổng Công ty hoàn toàn tuân thủ các chính sách an sinh xã hội của địa phương vùng hoạt động với mong muốn góp một phần lợi ích vào sự phát triển chung của xã hội. Đồng thời luôn quan tâm và tạo điều kiện để đóng góp vào các quỹ phát triển địa phương, các dự án xây dựng của địa phương; tham gia tích cực vào các hoạt động đoàn thể, các công tác giáo dục về pháp luật về kiến thức cần thiết cho người dân; vận động kế hoạch hóa gia đình, phòng chống bệnh và dịch bệnh; tổ chức và tham gia các phong trào xanh, sạch, vệ sinh của địa phương; cứu trợ, từ thiện ... đặc biệt trong các vùng hoạt động chính của Tổng Công ty.





## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tình hình tài chính**

**Những cải tiến trong năm**

**Kế hoạch phát triển trong tương lai**

**Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội**

## Đánh giá tình hình chung

| Chỉ tiêu           | ĐVT        | TH 2016 | TH 2017 | TH 2017 /2016 |
|--------------------|------------|---------|---------|---------------|
| Doanh thu thuần    | Triệu đồng | 66.718  | 344.187 | 515,88%       |
| Lợi nhuận sau thuế | Triệu đồng | 16.216  | 19.955  | 123,06%       |

Với những thuận lợi từ tình hình kinh tế năm vừa qua, cùng với sự phát triển của các dự án tại Đà Nẵng và các khu vực lân cận đã mang lại những cơ hội cũng như thách thức đối với hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Nhận định được tình hình thị trường, ngay từ khi triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2017, Ban lãnh đạo LEC đã nhanh chóng đưa ra các quyết sách mạnh mẽ và phù hợp trong việc điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng lòng cùng quyết sách của Ban lãnh đạo, đội ngũ cán bộ, nhân viên Công ty đã không ngừng nỗ lực cùng nhau thực hiện tốt các công việc được phân công. Chính những quyết sách đúng đắn và kịp thời này phối hợp cùng với sức mạnh tập thể nhân viên Công ty mà trong năm 2017, doanh thu thuần đạt 515,88% (344,19 tỷ đồng) so với cùng kỳ.

Năm 2017 là năm in đậm dấu ấn trong công tác sắp xếp, kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC. Công ty đã thực hiện sáp nhập và góp vốn vào các đơn vị thành viên, thiết lập lại các Phòng ban hỗ trợ, tăng cường các công tác kiểm soát từ khâu mua hàng đến quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.



## Cơ cấu doanh thu

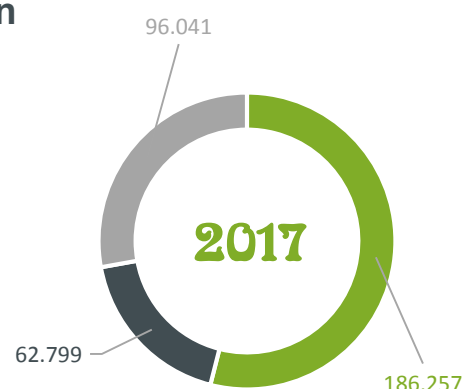
ĐVT: Triệu đồng

| Khoản mục                          | Năm 2016      |                | Năm 2017       |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    | Giá trị       | Tỷ trọng       | Giá trị        | Tỷ trọng       |
| Xây dựng                           | -             | -              | 186.257        | 54,12%         |
| Kinh doanh bất động sản            | 62.466        | 93,63%         | 62.799         | 18,25%         |
| Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí | 4.252         | 6,37%          | 96.041         | 27,90%         |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>66.718</b> | <b>100,00%</b> | <b>344.187</b> | <b>100,00%</b> |

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình là mảng kinh doanh lớn nhất của Công ty khi chiếm 54,12% trong cơ cấu doanh thu, tương đương 186,26 tỷ đồng. Điều này thể hiện doanh nghiệp đang có sự chuyển dịch mảng kinh doanh cốt lõi khi hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ chiếm 18,25% tương đương 62,80 tỷ đồng. Nguồn thu từ mảng dịch vụ vui chơi giải trí đạt kết quả khá tốt, với giá trị 96,04 tỷ đồng tương đương 27,90% cơ cấu doanh thu. Trong thời gian tới, Tổng Công ty sẽ chú trọng hơn vào mảng dịch vụ giải trí và tư vấn giám sát, môi giới nhằm gia tăng nguồn thu cho LEC, minh chứng là trong năm 2017 LEC đã thực hiện góp vốn bổ sung đầu tư vào CTCP Vui chơi Thể hệ mới với giá trị 77,22 tỷ đồng.

Sau khi thực hiện sáp nhập, góp vốn, hoạt động công trình xây dựng là mảng kinh doanh mới của LEC trong năm 2017. Với lợi thế là các 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, cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản của Công ty mẹ thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này trong tương lai sẽ rất hữu ích.

## Cơ cấu doanh thu thuần



- Xây dựng
- Kinh doanh bất động sản
- Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí



## **Thuận lợi:**

- Tình hình kinh tế vĩ mô trong nước tương đối ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP tăng so với năm 2016 và vượt mục tiêu Chính phủ đề ra. Tuy nhiên sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam vẫn còn chưa đồng đều giữa các khu vực và sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ tại khu vực Đà Nẵng, mà Tổng Công ty vẫn duy trì được tình hình quản trị và kinh doanh với mức tăng trưởng tốt là điều đáng khích lệ. Bên cạnh đó, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, lãi vay ổn định, tỷ giá biến động không đáng kể.
- Trong năm, với sự hỗ trợ từ Ban lãnh đạo, các phòng ban cùng với các đối tác uy tín lâu năm thuộc Tổng Công ty PPC An Thịnh Việt Nam, các dự án đã được hoạt động và triển khai thực hiện hiệu quả và đạt tiến độ đề ra.
- Hệ thống cơ sở vật chất, máy móc, thiết bị hỗ trợ của Công ty đa dạng, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho các công trình cũng như hoạt động quản lý, kinh doanh.
- Trong năm 2017, hoạt động xây lắp hạ tầng trong nước phát triển mạnh mẽ, giá nguyên liệu đầu vào của LEC dù có biến động nhưng với sự cẩn trọng trong việc lựa chọn nhà cung cấp đã giúp cho Công ty chủ động lựa chọn được nguồn cung cấp nguyên liệu đạt chất lượng với giá cả hợp lý, giảm mức dự trữ nguyên liệu, giảm được giá thành.





#### **Khó khăn:**

- Xu hướng toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, thị trường Việt Nam nói chung và tại khu vực hoạt động của LEC nói riêng đang dần phát triển và thu hút nhà đầu tư vào thị trường, tạo nên sự cạnh tranh khốc liệt làm công tác tiêu thụ sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn; mặt khác với quy định thắt chặt, giám sát và quản lý môi trường nghiêm ngặt cũng tạo áp lực lên hoạt động quản trị của Công ty.
- Các công tác nghiên cứu, khảo sát, thử nghiệm các công trình, dự án vẫn tốn thời gian, công sức và chi phí trong khi ảnh hưởng từ các biến động trong và ngoài nước hay xu hướng trên thị trường thay đổi rất nhanh.
- Các mảng kinh doanh của Tổng Công ty đã đa dạng hơn trước, với mảng hoạt động xây dựng công trình mới phát sinh nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Vì thế để đảm bảo hoạt động quản trị, chiến lược kinh doanh được đảm bảo, LEC sẽ cần có những nghiên cứu, khảo sát kỹ hơn trước khi thực hiện đầu tư, triển khai dự án.





## **Công tác điều hành:**

- Công tác tổ chức và triển khai chỉ đạo được đẩy mạnh, cập nhật đổi mới và bám sát các mục tiêu đã đặt ra đầu năm. Đánh giá chung về hoạt động điều hành sản xuất được thực hiện khá tốt, Tập thể lãnh đạo và các cán bộ nhân viên trên tinh thần tập trung nội lực, áp dụng một số ý tưởng điều hành sáng tạo, thân thiện, tạo ra các liên kết và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các nhân viên, các đơn vị và toàn công ty.
- Việc lấy kết quả chăm lo đời sống tinh thần và vật chất, vận dụng các chính sách tiền lương hợp lý, khuyến khích lao động chuyên cần và hiệu quả, nâng cao trách nhiệm của cá nhân đối với công ty và cộng đồng. Nhờ vậy, năng suất lao động tại các đơn vị được nâng cao dù áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng tăng cao.
- Với xu hướng hiện đại hóa, Công ty cũng đã nhanh chóng cập nhật các phiên bản điều hành quản lý tự động, cập nhật các công nghệ đồng bộ, phân cấp quản lý để có thể dễ dàng điều hành các hoạt động cũng như giảm bớt thời gian và công sức trong việc kiểm tra định kỳ nhất là khi Công ty đang dần phát triển và có ý định mở rộng hoạt động kinh doanh, sản xuất như hiện tại.



### **Công tác khoa học kỹ thuật và nghiên cứu phát triển**

- Công ty đã đưa vào vận hành nhiều giải pháp công nghệ, nhiều máy móc loại mới; đây là yếu tố then chốt giúp LEC tiếp tục phát triển một cách bền vững trong môi trường hội nhập quốc tế đòi hỏi công nghệ hóa, hiện đại hóa như hiện nay.
- Trong năm 2017, các dự án mới của Công ty đều được thị trường đón nhận và đánh giá cao; đáp ứng nhu cầu sử dụng của các đối tượng khách hàng.
- Công tác kỹ thuật, sửa chữa khoa học được vận dụng khá hiệu quả, nhất là khi doanh nghiệp chuyên sử dụng máy móc và thiết bị cho hoạt động xây dựng và khu vui chơi giải trí. Công ty đã hạn chế được tối đa các lỗi thiết bị, hư hỏng máy móc, đồng thời, việc cập nhật, thống kê các hư hỏng và sản phẩm cần thay thế rất nhanh chóng và chủ động hoàn toàn đã giúp quy trình hoạt động kinh doanh được đảm bảo theo đúng kế hoạch.
- Công tác nghiên cứu, khảo sát các sản phẩm mới, thị trường mới cũng được duy trì và mang lại những kết quả có giá trị áp dụng để có thể triển khai trong tương lai.

### **Công tác quản lý chất lượng**

- Liên hệ, phối hợp các phòng chức năng với các Xí nghiệp trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý chất lượng trên cơ sở làm việc nhóm triệt để, xử lý nhanh và dứt điểm các sự cố về chất lượng, đảm bảo chất lượng sản phẩm tăng và giảm thiểu hàng đổi trả, hư hỏng phải bảo hành. Tuy nhiên, vẫn chú trọng hình thức bên ngoài của sản phẩm để tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Chất lượng nguyên vật liệu đầu vào được kiểm tra nghiêm ngặt, phân tích và cải tiến chất lượng sản phẩm thông qua số liệu khảo sát, giám sát sử dụng và bảo quản nguyên vật liệu đã tạo được sự ổn định rất lớn cho khâu gia công bán thành phẩm.
- Công tác bảo hành sản phẩm luôn được quan tâm và cải tiến liên tục tạo ra sự thỏa mãn đối với người tiêu dùng ngày càng cao. Công ty tiếp tục duy trì kênh bảo hành trực tuyến, giám định và trả lời kết quả đến khách hàng một cách nhanh nhất.



## Tình hình tài sản

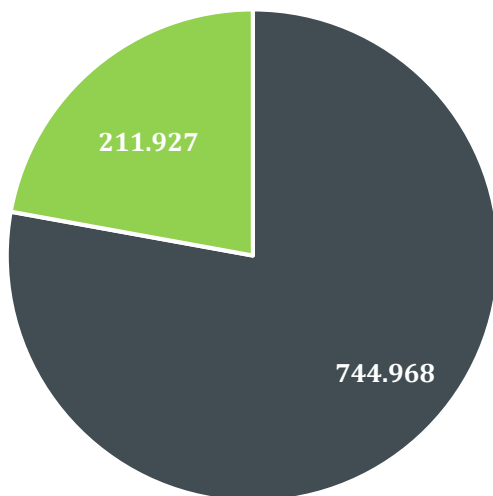
ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 2016           | 2017           | % tăng/giảm    |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>            | <b>157.818</b> | <b>744.968</b> | <b>372,04%</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 4.643          | 57.391         | 1136,08%       |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 99.350         | -              | -              |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 46.751         | 571.712        | 1122,89%       |
| Hàng tồn kho                       | 6.467          | 105.313        | 1528,47%       |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 607            | 10.551         | 1638,22%       |
| <b>Tài sản dài hạn</b>             | <b>145.309</b> | <b>211.927</b> | <b>45,85%</b>  |
| Tài sản cố định                    | 10.012         | 60.555         | 504,82%        |
| Bất động sản đầu tư                | 89.542         | 58.839         | -34,29%        |
| Tài sản dở dang dài hạn            | -              | 18.557         | -              |
| Tài sản dài hạn khác               | 45.756         | 73.977         | 61,68%         |
| <b>Tổng tài sản</b>                | <b>303.127</b> | <b>956.895</b> | <b>215,67%</b> |



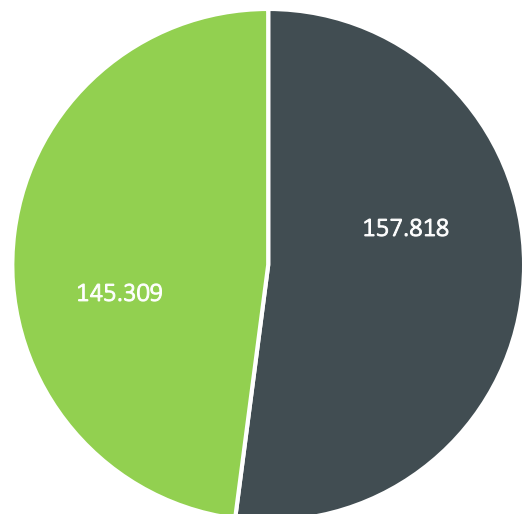
Năm vừa qua, tình hình tài sản LEC có những biến động lớn khi tổng tài sản tăng 215,67% (đạt 956,89 tỷ đồng) so với năm 2016. Sự biến động chủ yếu là do các công ty con mới được hợp nhất, đến từ sự thay đổi của tài sản ngắn hạn, cụ thể hơn là tăng trưởng mạnh mẽ của khoản mục khoản phải thu ngắn hạn. Khoản mục này đã tăng hơn 11 lần tương đương 524,96 tỷ đồng so với cùng kỳ, đến từ nghiệp vụ thanh toán trước tiên mua căn hộ Ánh Dương Soliel và nguyên vật liệu xây dựng. Ngoài ra hàng tồn kho trong năm 2017 cũng tăng đáng kể khi tăng hơn 98,85 tỷ đồng, đạt mức 105,31 tỷ đồng. Nguyên nhân đến từ chi phí xây dựng công trình dở dang của công trình Ánh Dương Soliel. Không như sự biến động của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn năm qua biến động không lớn và chủ yếu do tài sản cố định cùng với lợi thế thương mại sau khi thực hiện sáp nhập. Cụ thể tài sản dài hạn chỉ tăng nhẹ 45,85% đạt 211,93 tỷ đồng.

## Năm 2017



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

## Năm 2016



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn



## Tình hình nợ phải trả

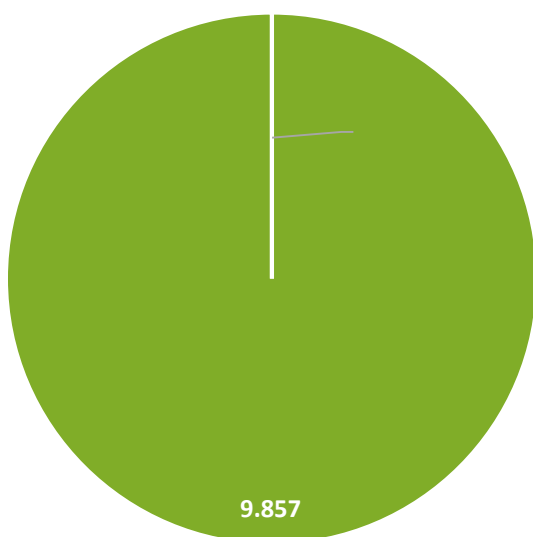
ĐVT: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                            | 2016           | 2017           | % tăng/giảm     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>9.857</b>   | <b>609.405</b> | <b>6082,46%</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 139            | 25.976         | 18587,77%       |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 14             | 528.838        | 3777314,29%     |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 3.713          | 845            | -77,24%         |
| Phải trả người lao động             | 57             | 430            | 654,39%         |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 187            | 654            | 249,73%         |
| Doanh thu chưa thực hiện            | 368            | -              | -               |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 4.873          | 5.501          | 12,89%          |
| Vay ngắn hạn                        | 496            | 47.152         | 9406,45%        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 10             | 10             | 0,00%           |
| <b>Nợ dài hạn</b>                   | <b>-</b>       | <b>4.000</b>   | <b>-</b>        |
| Vay dài hạn                         | -              | 4.000          | -               |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>             | <b>9.857</b>   | <b>613.405</b> | <b>6123,04%</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>293.270</b> | <b>343.490</b> | <b>17,12%</b>   |



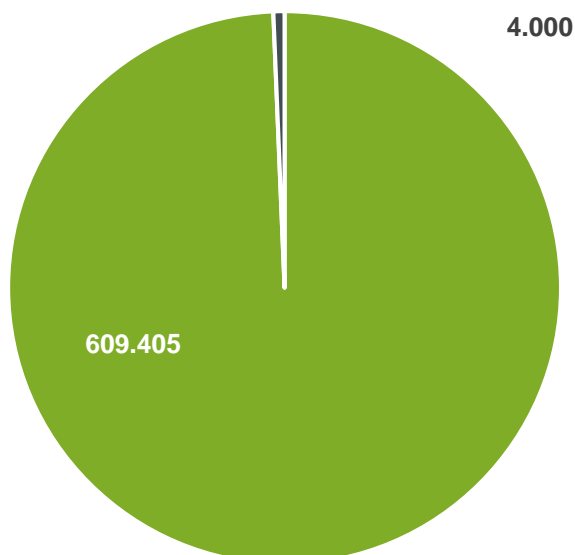
Cơ cấu nợ của LEC gần như chỉ đến từ nợ ngắn hạn khi đạt 609,41 tỷ đồng, còn nợ dài hạn chỉ đạt 4 tỷ đồng và chiếm 0,65% cơ cấu nợ. Sự biến động của khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn là nguyên nhân tạo nên sự biến động nợ ngắn hạn khi tăng từ 14 tỷ đồng lên 528,84 tỷ đồng. Tiếp đến là mục vay ngắn hạn khi cũng tăng hơn 46.66 tỷ đồng đến từ khoản vay tại 2 ngân hàng là Agribank-chi nhánh Tây Đô và ngân hàng Bidv-chi nhánh Hòa Bình. Với tốc độ tăng trưởng doanh thu đạt 415,89% cùng với số lượng dự án tăng mạnh trong 2017 thì các khoản mục trên tăng theo là điều tất yếu. Có thể thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn và sự vững mạnh của LEC trong hoạt động kinh doanh khi nợ vay chiếm tỷ trọng rất thấp trong cơ cấu nợ.

**Năm 2016**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

**Năm 2017**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2017 với sự ra đời của các nghị định, thông tư về việc quản trị Công ty , LEC đã hoàn chỉnh điều lệ và quy chế quản trị nội bộ năm 2017 và sẽ trình lên Đại hội cổ đông năm 2018. Hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.





Trong công tác quản lý nguồn nhân lực, lựa chọn những lao động chất lượng cao, thực hiện việc phân công đúng người đúng việc, không có tình trạng lao động nhàn rỗi dẫn đến tổn hao chi phí quản lý Công ty. Ngoài ra, để tạo động lực cho người lao động tích cực hoạt động sản xuất, cống hiến ngày càng nhiều cho công ty, LEC cũng đặt ra những tiêu chuẩn khen thưởng trong công việc, khen thưởng những cá nhân, tập thể có kết quả lao động xuất sắc, hiệu quả, sáng tạo; thêm vào đó, chú trọng mối quan hệ hợp tác, liên kết, đồng bộ giữa các phòng ban để nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan và tạo điều kiện gắn kết các nhân viên với nhau và với Công ty.





Căn cứ tốc độ phát triển của thị trường nội địa và năng lực sản xuất của Công ty cũng như dự báo về diễn biến sắp tới của nền kinh tế trong và ngoài nước, Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2018 và năm 2019 như sau:

*ĐVT: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                                      | Năm 2018       | Năm 2019         |
|---|----------------|------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>582.714</b> | <b>1.121.300</b> |
| <i>Kin doanh bất động sản</i>                 | <i>17.012</i>  | <i>427.000</i>   |
| <i>Xây lắp</i>                                | <i>413.635</i> | <i>680.000</i>   |
| <i>Thương mại, dịch vụ</i>                    | <i>152.067</i> | <i>14.300</i>    |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                     | <b>40.337</b>  | <b>168.195</b>   |



#### **Các biện pháp thực hiện:**

- *Về quản lý thực hiện:* tiếp tục phát huy các phương thức truyền thống có hiệu quả là con người, đồng thời vận dụng các công nghệ quản lý, sắp xếp và bố trí lao động. Tăng cường, đề cao giá trị của các cán bộ nhân viên nhất là trong công tác phối hợp hoạt động. Các chương trình và chính sách quản lý vẫn phải luôn cập nhật và thay đổi linh hoạt để có thể phù hợp với lực lượng lao động của Công ty: khuyến khích, hỗ trợ các nhân viên tiêu biểu, làm việc hiệu quả; đồng thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, không thực hiện đúng các quy định liên quan trong công việc.
- *Trong quá trình thực hiện kinh doanh:* Nhanh chóng khắc phục các lỗi máy móc, các chi phí chìm, giảm thiểu chi phí cho các công đoạn điều tra và thực hiện không hiệu quả; tăng cường tiết kiệm tất cả các giá trị dư thừa và hư hỏng có thể tránh; linh hoạt sử dụng các công nghệ và máy móc hiện đại giúp giảm thiểu chi phí nhưng vẫn mang lại giá trị cao; đề cao và khuyến khích tinh tự giác và trách nhiệm đối với công việc của người lao động.

#### **Các biện pháp thực hiện:**

- *Về quản lý tài chính:* Nợ vay chiếm tỷ trọng khá thấp trong cơ cấu nguồn vốn của LEC. Điều này mang đến cho Tổng Công ty một nền tảng tài chính khá ổn định và ít chịu tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, LEC đưa ra các biện pháp sau:
- Thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản lý rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.



LEC luôn đề cao giá trị con người trong sự phát triển bền vững của Công ty. Nhằm tạo cho người lao động một môi trường làm việc thân thiện, năng động, nơi mà người lao động có thể phát huy hết khả năng của mình và định hướng sẽ cống hiến toàn tâm toàn ý cho sự phát triển của Công ty, LEC luôn đảm bảo các chế độ và chính sách đối với người lao động; tạo điều kiện thăm khám và chăm sóc sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên; thực hiện đánh giá hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân và phòng ban hoạt động tích cực và hiệu quả cũng như khuyến khích toàn bộ lực lượng lao động cống hiến hết mình và đoàn kết nội bộ để tạo ra sự vững bền cho Công ty.



Công ty cũng thường xuyên tổ chức những buổi công tác xã hội, đền ơn đáp nghĩa nhằm đóng góp một phần vào sự phát triển của xã hội, chăm lo đời sống cho những mảnh đời bất hạnh, những người đã có công với đất nước trong các cuộc chiến tranh trên toàn đất nước; thể hiện thái độ tốt và trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương mà công ty đang hoạt động kinh doanh, đặc biệt là khu vực cộng đồng gần nơi hoạt động.





# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty**  
**Về Hoạt Động Của Ban Tổng Giám Đốc**  
**Các Kế Hoạch, Định Hướng Của HĐQT**

Trải qua năm 2017, với sự phục hồi và tăng trưởng ổn định của nền kinh tế thế giới. Hoạt động thương mại và toàn cầu hóa diễn ra sôi động tác động tích cực tình hình kinh tế trong nước. Với những dấu ấn tăng trưởng đáng ghi nhận của kinh tế Việt Nam như: Tốc độ tăng trưởng GDP cán mốc 6,81%; lạm phát được kiểm soát trong giới hạn cho phép (thấp hơn mục tiêu 5% Chính phủ đề ra); hoạt động xây dựng tăng trưởng với tốc độ 8,7%. Đồng thời môi trường kinh doanh trong nước đang dần được cải thiện với chủ trương triển khai quyết liệt các giải pháp ổn định phát triển kinh tế vĩ mô của Chính phủ.

Ngoài ra năm 2017 là năm Công ty có nhiều thay đổi lớn trong hoạt động kinh doanh chính. Mạng kinh doanh bán căn hộ đã hoàn tất, hoạt động chính của công ty tập trung cho công tác tư vấn giám sát dự án Soleil Đà Nẵng và đầu tư vào các công ty con, tổng số Công ty con của Công ty đã nâng lên 4 công ty. Trong năm 2017, HĐQT đã tổ chức 23 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 24 Nghị quyết và 2 Quyết định để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của công ty.

HĐQT công ty 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.



Dưới những tác động trên đã tạo nên những điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của LEC trong năm vừa qua. Cụ thể Công ty đã đạt được như sau:

*ĐVT: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu               | TH 2016 | KH 2017 | TH 2017 | TH 2016/<br>TH 2017 | TH 2017/<br>KH 2017 |
|------------------------|---------|---------|---------|---------------------|---------------------|
| <b>Doanh thu thuần</b> | 66.718  | 853.500 | 344.187 | 515,88%             | 40,33%              |
| <b>LNST</b>            | 16.216  | 124.184 | 19.955  | 123,06%             | 16,07%              |

**DTT**  
**344.187**

Doanh thu Tổng Công ty đạt 344,19 tỷ đồng đạt 515,88% so với năm 2016. Tuy nhiên chỉ đạt 40,33% kế hoạch đề ra do LEC đặt mục tiêu doanh thu từ hoạt động xây lắp đạt 707,7 tỷ đồng nhưng đến thời điểm báo cáo vẫn chưa thực hiện M&A một số công ty xây lắp như kế hoạch. Đó cũng là nguyên nhân khiến cho lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 16,07% kế hoạch, mặc dù tăng 23,06% so với cùng kỳ. Trước những kết quả trên, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực không ngừng của tập thể cán bộ công nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua đã cùng nhau tạo nên kết quả trên.





Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo và giám sát chặt chẽ đối với Ban Giám đốc, nhờ đó làm tăng hiệu quả hoạt động cũng như trách nhiệm làm việc của Ban Giám đốc.

- Hoàn thành báo cáo và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017, Báo cáo thường niên năm 2017, Báo cáo tài chính Quý I năm 2018;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty vào ngày 15/4/2017 và Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 vào ngày 10/8/2017;
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Chú trọng công tác M&A;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị. 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 căn hộ, dịch vụ sân bóng... 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.



## Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2018:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai các dự án bất động sản mới, mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho các dự án lớn như Dự án Khách sạn An Thịnh Việt Nam, Dự án Tổ hợp Ánh Dương Đà Nẵng, thi công san nền Dự án Đồi hai đai theo đúng các điều khoản đã cam kết.
- Triển khai công tác chuẩn bị cho các dự án bất động sản mới như dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2 và 3.
- Nâng cao công tác cán bộ, tuyển dụng và điều chuyển giữa các bộ phận để phù hợp với mô hình hoạt động kinh doanh mới, nhất là khi công ty trở thành Công ty niêm yết trên Sở giao dịch CK TP Hồ Chí Minh.



**Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2018 cụ thể như sau:**

| STT | Chỉ tiêu                  | Đơn vị tính | Kế hoạch năm 2018 |
|-----|---------------------------|-------------|-------------------|
| 1   | Doanh thu kế hoạch        | Triệu đồng  | 582.714           |
|     | - Kinh doanh bất động sản | Triệu đồng  | 17.012            |
|     | - Xây lắp                 | Triệu đồng  | 413.635           |
|     | - Thương mại, dịch vụ     | Triệu đồng  | 152.067           |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế        | Triệu đồng  | 40.337            |

**Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2018:**

***Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2:***

- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch phát triển giai đoạn 2 và giai đoạn 3 của dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng để mang lại lợi ích cao nhất cho công ty.
- Đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2: Tùy thuộc vào tình hình thực tế của thị trường, HĐQT sẽ quyết định quy mô, vốn đầu tư cụ thể của dự án, các giai đoạn triển khai, thời điểm triển khai, hình thức đầu tư, cách thức huy động vốn, lựa chọn công nghệ, đối tác, nhà cung cấp cũng như tiến hành việc ký kết, thực hiện các hợp đồng và thủ tục cần thiết để triển khai dự án đầu tư trên theo Giấy phép đầu tư đã được phê duyệt.

## Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

- **Công tác quản trị**
  - Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty theo chuẩn quốc tế, ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại;
  - Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp;
  - Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT;
  - Tăng cường việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên trong HĐQT, Ban Điều hành và Ban kiểm soát.
- **Về hoạt động kinh doanh:** Ngày càng đa dạng hóa các mảng hoạt động kinh doanh. Ưu tiên cho việc phát triển ngành nghề cốt lõi đã khẳng định được thương hiệu và các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu cao.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận thị trường tại khu vực hoạt động và các địa điểm lân cận.
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận. Thường xuyên cập nhật, nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trên thế giới.
- **Về đầu tư:** Đầu tư phát triển và hoàn thiện hệ thống thiết bị máy móc chuyên ngành hiện đại, mang tính đổi mới công nghệ. Thông qua việc đầu tư để tiếp cận được những phương tiện, thiết bị hiện đại theo hướng phát triển của khoa học kỹ thuật tiên tiến trên thế giới, đồng thời cũng đào tạo được đội ngũ cán bộ lãnh nghề, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ.



## QUẢN TRỊ CÔNG TY



**Hội Đồng Quản Trị**

**Ban Kiểm Soát**

**Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích**

## Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

| STT | Họ và tên                 | Chức vụ                          | Số lượng cổ phiếu nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|-----|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------|
| 1   | Ông Nguyễn Kháng Chiến    | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | -                         | -             |
| 2   | Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 3   | Bà Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 4   | Ông Lê Hoài Nam           | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |
| 5   | Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên HĐQT                  | -                         | -             |

## Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

### Ông Nguyễn Kháng Chiến - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

*Đã trình bày ở mục II*

### Ông Phạm Ngọc Bình – Thành viên HĐQT

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 30/07/1968  |
| Nơi sinh                    | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn         | Kỹ sư Khoan Thăm Dò   |
| Quá trình công tác          |   |
| 1985-2005                   | Cán bộ tại Đoàn khảo sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí nghiệp Khảo sát thuộc Công ty Tư vấn Đầu tư và Phát triển Bộ Công Nghiệp |
| 2005-2008                   | Trưởng phòng Thi công thuộc Viện Công nghệ Khoan, trực thuộc Hội Khoan Khai Thác Việt Nam   |
| 2008-2017                   | PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P   |
| 2013-2017                   | GĐ Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn<br>Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn   |
| 2016-nay                    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung  |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |



**Bà Nguyễn Thị Minh Phượng– Thành viên HĐQT**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 01/09/1967  |
| Nơi sinh                    | Vĩnh Phúc   |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân kinh tế   |
| Quá trình công tác          |   |
| 1989-2001                   | Học tập và làm việc tại Maxcova   |
| 2002-2004                   | Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc Dân |
| 2006-2009                   | Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình           |
| 2009-nay                    | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình      |
| 2009-2016                   | Giám đốc tài chính công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam  |
| 2013-nay                    | Giám đốc tài chính Công ty cổ phần Nhân hoà Phương Liễu                                     |
| 2014-nay                    | Giám đốc tài chính CTCP đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt                                |
| 2015-nay                    | Thành viên HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam            |
| 2016-nay                    | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần bất động sản điện lực miền trung                            |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |





| Ông Lê Hoài Nam – Thành viên HĐQT |  |
|-----------------------------------|--|
| Năm sinh                          | 28/01/1981   |
| Nơi sinh                          | Phú Thọ  |
| Trình độ chuyên môn               | Đại học, chuyên ngành Quản trị Kinh doanh  |
| Quá trình công tác                |  |
| 2002-2006                         | Học tại JameCook University (Singapore), chuyên ngành Thương mại quốc tế   |
| 2007-2008                         | Phó giám đốc điều hành Khu Công nghiệp Lương Sơn   |
| 2008 đến nay                      | Tổng Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc  |
| 2010-2012                         | Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây lắp và ứng dụng công nghệ môi trường Đông Dương thành phố Hồ Chí Minh                         |
| 2014-nay                          | PTGD Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Hạ tầng An Việt<br>TGD Công ty cổ phần An Việt Hoà Bình<br>PTGD Công ty cổ phần Quốc tế Nam Hội An |
| 2016-nay                          | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung   |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu        | 0  |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu       | 0  |



**Ông Phạm Đức Hạnh - Thành viên HĐQT**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Năm sinh                    | 18/11/1986   |
| Nơi sinh                    | Hà Nội   |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân điện tử viễn thông   |
| Quá trình công tác          |  |
| 2005 - 2010                 | Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội                                    |
| 2010 - 2011                 | Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59                       |
| 2011 - 2014                 | Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP-PBX                                   |
| 2014 - Nay                  | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án. |
| 04/2017 – nay               | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung                    |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0  |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0  |

**Các buổi họp của Hội đồng quản trị**

| TT | Thành viên HĐQT        | Chức vụ       | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT    | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|----|------------------------|---------------|--|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1  | Nguyễn Khánh Chiến     | Chủ tịch HĐQT | Bắt đầu: 16/11/2016                          | 26/26                    | 100%              |                         |
| 2  | Phạm Ngọc Bình         | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                          | 26/26                    | 100%              |                         |
| 3  | Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                          | 26/26                    | 100%              |                         |
| 4  | Lê Hoài Nam            | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016                          | 26/26                    | 100%              |                         |
| 5  | Phạm Đức Hạnh          | Thành viên    | Bắt đầu: 28/03/2017                          | 16/26                    | 100%              | Bổ nhiệm mới            |
| 6  | Nguyễn Việt Anh        | Thành viên    | Bắt đầu: 16/11/2016<br>Kết thúc: 28/03//2017 | 10                       | 100%              | Từ nhiệm                |



## Các Nghị quyết/Quyết định

| TT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày ban hành | Nội dung   |
|----|------------------------------|---------------|--|
| 01 | 07/2017/NQ-HĐQT              | 10/01/2017    | Cử Ông Lê Hoài Nam - Thành viên HĐQT làm người đại diện phần vốn tại Công ty CP Vui chơi Thế Hệ Mới.   |
| 02 | 09/2017/NQ-LEC-HĐQT          | 11/01/2017    | Thông qua việc cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc vay vốn lưu động.  |
| 03 | 10/2017/NQ-HĐQT              | 11/01/2017    | Thông qua việc cho Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới vay vốn lưu động.   |
| 04 | 15/2017/NQ-HĐQT              | 19/01/2017    | Thông qua việc Thoái vốn đầu tư cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư V- Land.  |
| 05 | 25/2017/NQ-HĐQT              | 08/02/2017    | Thông qua việc ký các hợp đồng giao dịch với Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng.   |
| 06 | QĐ số 37/2017/QĐ-LEC-CTHĐQT  | 01/03/2017    | Quyết định về việc ban hành Hệ thống thang lương, bảng lương của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.   |
| 07 | 46/2017/NQ-HĐQT              | 15/03/2017    | Thông qua phương án bán và chuyển nhượng các căn hộ Harmony còn lại của Công ty.   |
| 08 | 49/2017/NQ-HĐQT              | 21/03/2017    | Thông nhất thông qua việc Góp vốn bổ sung để tăng vốn Điều lệ vào Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới.   |
| 09 | 53/2017/NQ-LEC-HĐQTCT        | 27/03/2017    | Thông qua việc thoái vốn, chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương.   |
| 10 | 71/2017/NQ-HĐQT              | 03/04/2017    | Thông qua Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến.   |
| 11 | 72/2017/ NQ-HĐQT             | 03/04/2017    | Chấp nhận đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của ông Nguyễn Việt Anh và bổ nhiệm tạm thời ông Phạm Đức Hạnh làm thành viên HĐQT.   |
| 12 | 76/2017/ NQ-LEC-HĐQT         | 05/04/2017    | Thông qua việc niêm yết và hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu.  |
| 13 | 99/2017/NQ-LEC-HĐQT          | 03/05/2017    | Đăng ký niêm yết cổ phiếu LEC tại HOSE.  |
| 14 | 121/2017/CV-CT               | 25/05/2017    | Không xây dựng phương án phát hành chi tiết và không triển khai phương án phát hành 52,2 triệu cổ phần. Thay vào đó sẽ xây dựng và triển khai phương án phát hành chi tiết 44,37 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |
| 15 | QĐ số 125/QĐ-HĐQT            | 26/05/2017    | Ban hành Quy chế Công bố thông tin của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.   |
| 16 | 130/2017/NQ-LEC-HĐQT         | 01/06/2017    | Ban hành Quy chế quản trị Công ty của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.  |
| 17 | 181/2017/NQ-LEC-HĐQTCT       | 03/07/2017    | Thông qua việc chọn Công ty TNHH KPMG Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2017.  |
| 18 | 188/2017/NQ-HĐQT             | 05/07/2017    | Thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô đất số 133 tại Xóm Hang Nước, Xã Mông Hóa, Huyện Kỳ Sơn, Tỉnh Hòa Bình của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến.                                    |



| TT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định      | Ngày ban<br>hành | Nội dung   |
|----|-----------------------------------|------------------|--|
| 19 | 190/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 05/07/2017       | Thông qua chủ trương vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Tây Đô.   |
| 20 | 191/2017/NQ-<br>LEC-HĐQTCT        | 05/07/2017       | Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017.   |
| 21 | QĐ số<br>236/2017/QĐ-<br>LEC-HĐQT | 25/07/2017       | Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông phục vụ cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017.  |
| 22 | 270/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 19/08/2017       | Thông qua việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.   |
| 23 | 275/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 21/08/2017       | - Thông qua triển khai phương án chào bán cổ phần ra công chúng để tăng vốn Điều lệ đã được phê duyệt tại Điều 1 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 ngày 10/08/2017.<br>- Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước theo phương án nêu trên, bao gồm Bản cáo bạch và các tài liệu liên quan. |
| 24 | 283/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 24/08/2017       | Thống nhất việc vay vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung từ Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam.  |
| 25 | 296A/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT         | 15/09/2017       | Thông qua việc mua Căn hộ tại Dự án Tổ Hợp Ánh Dương - Soleil với tên gọi khi vận hành là Wyndham Soleil Da Nang của các công ty con của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.   |
| 26 | 329/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 19/10/2017       | Thông qua chủ trương việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hòa Bình.   |
| 27 | 337/2017/NQ-<br>HĐQT              | 31/10/2017       | Thông qua việc điều chỉnh lương cho Cán bộ quản lý của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kể từ kỳ lương tháng 10 năm 2017.  |
| 28 | 357/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 11/12/2017       | Thống nhất việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P hỗ trợ vốn lưu động cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.  |
| 29 | 359/2017/NQ-<br>LEC-HĐQT          | 26/12/2017       | Thống nhất việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quý Sơn vay vốn lưu động, phục vụ sản xuất kinh doanh.   |

#### Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.



**Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

| STT | Họ và tên            | Chức vụ    | Số lượng cổ phiếu nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ |
|-----|----------------------|------------|---------------------------|---------------|
| 1   | Hoàng Thị Thu Trang  | Trưởng Ban | -                         | -             |
| 2   | Trịnh Thị Thu Thương | Thành viên | -                         | -             |
| 3   | Phạm Thị Thanh Hương | Thành viên | -                         | -             |

**Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát**

| <b>Bà Hoàng Thị Thu Trang – Trưởng BKS</b> |   |
|--|---|
| Năm sinh                                   | 28/01/1980  |
| Nơi sinh                                   | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn                        | Cử nhân kế toán   |
| Quá trình công tác                         |   |
| 2003-2005                                  | Công ty cổ phần Giao thông vận tải  |
| 2007-2013                                  | Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình  |
| 2014-nay                                   | + Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng An Việt<br>+ Kế toán trưởng công ty cổ phần golf An Việt Hoà Bình<br>+ Kế toán trưởng công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Nhân Hoà. |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu                 | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu                | 0   |



**Bà Trịnh Thị Thu Hương – Thành viên BKS**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Năm sinh                    | 16/08/1983  |
| Nơi sinh                    | Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân kế toán   |
| Quá trình công tác          |   |
| 2006                        | Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình              |
| 2014                        | Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và KCN Nhân Hòa |
| 2015                        | Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                      |
| 2016-nay                    | Thành viên Ban kiểm soát CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung      |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0   |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0   |

**Bà Phạm Thị Thanh Hương – Thành viên BKS**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Năm sinh                    | 07/10/1992   |
| Nơi sinh                    | Thái Bình  |
| Trình độ chuyên môn         | Cử nhân Kế toán  |
| Quá trình công tác          |  |
| 2015-2016                   | Kế toán viên tại Công ty CP Đầu tư và phát triển KSH           |
| 20016-2017                  | Kế toán viên tại Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng               |
| 2017-nay                    | Thành viên Ban kiểm soát CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung |
| Số cổ phiếu cá nhân sở hữu  | 0  |
| Số cổ phiếu đại diện sở hữu | 0  |



**Các buổi họp của Ban kiểm soát**

| Stt | Thành viên BKS       | Chức vụ    | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS          | Số buổi họp BKS tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|----------------------|------------|---|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1   | Hoàng Thị Thu Trang  | Trưởng ban | Bắt đầu:<br>16/11/2016                            | 2/2                     | 100%              |                         |
| 2   | Trịnh Thị Thu Thương | Thành viên | Bắt đầu:<br>16/11/2016                            | 2/2                     | 100%              |                         |
| 3   | Lê Minh Trí          | Thành viên | Bắt đầu:<br>16/11/2016<br>Kết thúc:<br>10/08/2017 | 1/2                     | 50%               | Từ nhiệm                |
| 4   | Phạm Thị Thanh Hương | Thành viên | Bắt đầu:<br>10/08/2017                            | 1/2                     | 50%               | Bổ nhiệm mới            |

**Hoạt động của Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm soát theo Điều lệ của Công ty, kiểm soát thường xuyên các hoạt động kinh doanh thông qua hồ sơ, tài liệu, chứng từ, tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và đưa ý kiến của Ban Kiểm soát về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định, cụ thể:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và các bộ phận liên quan thực hiện.
- Kiểm soát quá trình xây dựng và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản.
- Kiểm soát việc xây dựng và thực hiện các quy chế, quy định nội bộ của Công ty.
- Kiểm soát việc xây dựng phương án và phân phối lợi nhuận năm 2017.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.

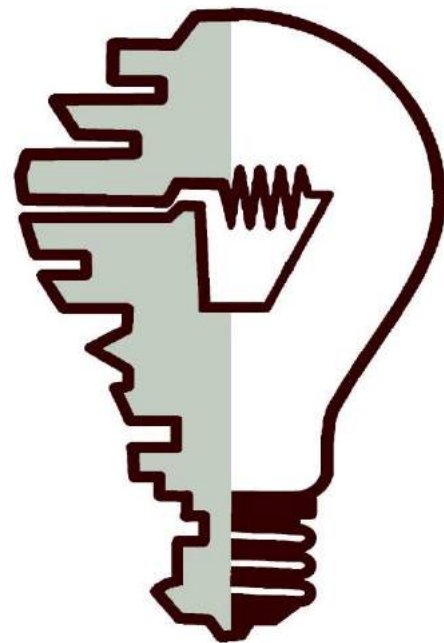


## Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2017 tiếp tục là một năm kinh doanh ổn định của Công ty sau khi kiện toàn bộ máy nhân sự của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định và đạt được một số kết quả tích cực, có biện pháp thu hồi công nợ, 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 2017, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập KPMG trình Đại hội;



**EVALUATE**





## Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

| Họ và tên                 | Chức danh         | Thù lao    | Lương      | Thưởng |
|---------------------------|-------------------|------------|------------|--------|
| <b>Hội đồng quản trị</b>  |                   |            |            |        |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến    | Chủ tịch HĐQT     | 10.000.000 |            |        |
| Ông Phạm Ngọc Bình        | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Bà Nguyễn Thị Minh Phượng | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Ông Lê Hoài Nam           | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| Ông Phạm Đức Hạnh         | Thành viên HĐQT   | 5.000.000  |            |        |
| <b>Ban kiểm soát</b>      |                   |            |            |        |
| Bà Hoàng Thị Thu Trang    | Trưởng BKS        | 5.000.000  |            |        |
| Bà Trịnh Thị Thu Thương   | Thành viên BKS    | 3.000.000  |            |        |
| Ông Lê Minh Trí           | Thành viên BKS    | 3.000.000  |            |        |
| <b>Ban điều hành</b>      |                   |            |            |        |
| Ông Nguyễn Khánh Chiến    | Tổng Giám đốc     |            | 50.000.000 |        |
| Ông Hoàng Trọng Thành     | Phó Tổng Giám đốc |            | 30.000.000 |        |
| Bà Phạm Thị Nghi Xuân     | Phó Tổng Giám đốc |            | 21.000.000 |        |
| Ông Trần Minh Tuấn        | Kế toán trưởng    |            | 17.200.000 |        |

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:** Không có



## Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

| TT | Người thực hiện giao dịch                               | Quan hệ với người nội bộ              | Chức vụ tại CTNY | Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát | Thời điểm, nội dung giao dịch |
|----|---|---------------------------------------|------------------|--|-------------------------------|
| 1  | Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                        | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Thành viên LEC   | Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới                  | Tổ chức sự kiện               |
| 2  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới                  | Tổ chức sự kiện, mua căn hộ   |
| 3  | CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới                  | Tổ chức sự kiện               |
| 4  | Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                        | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Thành viên LEC   | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến  | Mua tủ lạnh, máy giặt         |
| 5  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến  | Bán thảm, đặt cọc mua căn hộ  |
| 6  | Phạm Đức Hạnh   | Người nội bộ                          | Thành viên HĐQT  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến  | 06/07/2017                    |
| 7  | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Xây lắp, đặt cọc mua căn hộ   |
| 8  | CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Xây lắp                       |
| 9  | Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                        | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Thành viên LEC   | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Cung cấp cửa gỗ, tủ gỗ        |
| 10 | CTCP An Việt Hòa Bình                                   | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P               | Đo vẽ bản đồ                  |
| 11 | CTCP Quốc tế Nam Hội An                                 | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P                    | Đo vẽ bản đồ                  |
| 12 | CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng                               | Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty | Chủ tịch HĐQT    | CTCP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình         | Đặt cọc mua căn hộ            |

## Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về quản trị Công ty.





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>  |            |             |                        |                        |
| <b>Tài sản ngắn hạn<br/>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b> | <b>100</b> |             | <b>744.967.511.970</b> | <b>157.817.576.397</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                       | <b>110</b> | <b>6</b>    | <b>57.391.112.118</b>  | <b>4.642.785.382</b>   |
| Tiền  | 111        |             | 57.391.112.118         | 1.642.785.382          |
| Các khoản tương đương tiền                                      | 112        |             | -                      | 3.000.000.000          |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                                | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>99.350.000.000</b>  |
| Chứng khoán kinh doanh  | 121        |             | -                      | 99.350.000.000         |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                              | <b>130</b> |             | <b>571.712.378.350</b> | <b>46.751.402.999</b>  |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                | 131        | 7           | 73.826.310.930         | 31.684.108.083         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                                | 132        | 8           | 429.309.465.927        | 1.010.648.000          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                                    | 135        | 9           | 34.000.000.000         | 100.000.000            |
| Phải thu ngắn hạn khác  | 136        | 10          | 34.576.601.493         | 13.956.646.916         |
| <b>Hàng tồn kho</b>   | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>105.313.193.604</b> | <b>6.466.589.296</b>   |
| Hàng tồn kho  | 141        |             | 105.313.193.604        | 6.466.589.296          |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                                    | <b>150</b> |             | <b>10.550.827.898</b>  | <b>606.798.720</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                                      | 151        |             | 277.673.714            | 18.112.700             |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                             | 152        |             | 9.282.842.754          | 588.686.020            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                        | 153        | 19(a)       | 990.311.430            | -                      |



**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản dài hạn</b><br>(200 = 220 + 230 + 240 + 260) | <b>200</b> |             | <b>211.926.874.581</b> | <b>145.309.438.185</b> |
| <b>Tài sản cố định</b>                                  | <b>220</b> |             | <b>60.554.890.530</b>  | <b>10.011.601.210</b>  |
| Tài sản cố định hữu hình                                | 221        | 12          | 25.195.061.690         | 10.011.601.210         |
| Nguyên giá  | 222        |             | 41.580.929.241         | 15.792.541.813         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                  | 223        |             | (16.385.867.551)       | (5.780.940.603)        |
| Tài sản cố định vô hình                                 | 227        |             | 35.359.828.840         | -                      |
| Nguyên giá  | 228        |             | 35.829.262.163         | 126.531.830            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                  | 229        |             | (469.433.323)          | (126.531.830)          |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                              | <b>230</b> | <b>14</b>   | <b>58.838.521.600</b>  | <b>89.541.977.202</b>  |
| Nguyên giá  | 231        |             | 58.838.521.600         | 90.688.956.834         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                  | 232        |             | -                      | (1.146.979.632)        |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                          | <b>240</b> |             | <b>18.556.709.091</b>  | <b>-</b>               |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                         | 242        |             | 18.556.709.091         | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                             | <b>260</b> |             | <b>73.976.753.360</b>  | <b>45.755.859.773</b>  |
| Chi phí trả trước dài hạn                               | 261        | 15          | 4.524.157.720          | 5.118.808.307          |
| Tài sản dài hạn khác                                    | 268        |             | 4.653.000.000          | 150.000.000            |
| Lợi thế thương mại                                      | 269        | 16          | 64.799.595.640         | 40.487.051.466         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>956.894.386.551</b> | <b>303.127.014.582</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>  |            |             |                        |                        |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>                    | <b>300</b> |             | <b>613.404.884.136</b> | <b>9.857.022.772</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                                      | <b>310</b> |             | <b>609.404.884.136</b> | <b>9.857.022.772</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                             | 311        | 17          | 25.975.797.670         | 138.575.792            |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                       | 312        | 18          | 528.837.512.715        | 13.884.880             |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                     | 313        | 19(b)       | 845.252.361            | 3.713.250.972          |
| Phải trả người lao động                                 | 314        |             | 429.898.722            | 56.506.922             |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                               | 315        | 20          | 653.552.285            | 187.285.140            |
| Doanh thu chưa thực hiện                                | 318        |             | -                      | 368.272.727            |
| Phải trả ngắn hạn khác                                  | 319        | 21          | 5.500.917.422          | 4.872.847.921          |
| Vay ngắn hạn  | 320        | 22          | 47.151.917.543         | 496.363.000            |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                               | 322        |             | 10.035.418             | 10.035.418             |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                       | <b>330</b> |             | <b>4.000.000.000</b>   | <b>-</b>               |
| Vay dài hạn   | 338        | 22          | 4.000.000.000          | -                      |





**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Mẫu B 02 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2104/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Mã số     | Thuyết minh | 2017<br>VND            | 2016<br>VND           |
|--|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                | <b>01</b> | <b>26</b>   | <b>344.186.650.861</b> | <b>66.718.196.841</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>  | <b>11</b> | <b>27</b>   | <b>301.157.731.820</b> | <b>34.648.210.038</b> |
| <b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>  | <b>20</b> |             | <b>43.028.919.041</b>  | <b>32.069.986.803</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 28          | 2.323.775.079          | 132.066.941           |
| Chi phí tài chính  | 22        | 29          | 1.646.833.935          | 3.598.999.547         |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>   | 23        |             | <i>1.536.425.159</i>   | <i>1.155.950.696</i>  |
| Chi phí bán hàng   | 25        | 30          | 1.380.271.067          | 1.637.616.943         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26        | 31          | 17.189.809.879         | 6.110.549.417         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b> | <b>30</b> |             | <b>25.135.779.239</b>  | <b>20.854.887.837</b> |
| Thu nhập khác  | 31        | 32          | 1.523.157.655          | 446.982.542           |
| Chi phí khác   | 32        |             | 244.951.767            | 7.859.698             |
| <b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>                              | <b>40</b> |             | <b>1.278.205.888</b>   | <b>439.122.844</b>    |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                           | <b>50</b> |             | <b>26.413.985.127</b>  | <b>21.294.010.681</b> |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>51</b> | <b>34</b>   | <b>6.458.792.599</b>   | <b>5.078.368.708</b>  |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>                                | <b>60</b> |             | <b>19.955.192.528</b>  | <b>16.215.641.973</b> |
| <b>Phân bổ cho:</b>  |           |             |                        |                       |
| Cổ đông của công ty mẹ   | 61        |             | 19.215.835.997         | 16.191.283.018        |
| Cổ đông không kiểm soát  | 62        |             | 739.356.531            | 24.358.955            |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>   |           |             |                        |                       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70        | 35          | 736                    | 663                   |

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khánh Chiến  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này.

101  
01  
1/11





**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Mã số     | Thuyết minh | 2017<br>VND              | 2016<br>VND             |
|--|-----------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                             |           |             |                          |                         |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>01</b> |             | <b>26.413.985.127</b>    | <b>21.294.010.681</b>   |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>  |           |             |                          |                         |
| Khấu hao và phân bổ  | 02        |             | 9.199.958.732            | 3.825.693.326           |
| Các khoản dự phòng   | 03        |             | -                        | (1.461.396.026)         |
| Lãi từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (3.470.320.293)          | (116.697.941)           |
| Chi phí lãi vay  | 06        |             | 1.536.425.159            | 1.155.950.696           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> |             | <b>33.680.048.725</b>    | <b>24.697.560.736</b>   |
| Biến động các khoản phải thu   | 09        |             | (211.097.132.989)        | 7.157.830.844           |
| Biến động hàng tồn kho   | 10        |             | 69.101.173.915           | 25.519.974.249          |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác                           | 11        |             | 221.324.487.776          | (2.194.041.988)         |
| Biến động chi phí trả trước  | 12        |             | 1.180.905.206            | (1.908.834.661)         |
| Biến động chứng khoán kinh doanh   | 13        |             | 99.350.000.000           | -                       |
|  |           |             | <b>213.539.482.633</b>   | <b>53.272.489.180</b>   |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (1.536.425.159)          | (1.199.115.567)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (7.538.711.478)          | (3.478.042.472)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                       | <b>20</b> |             | <b>204.464.345.996</b>   | <b>48.595.331.141</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                 |           |             |                          |                         |
| Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác         | 21        |             | (11.432.358.272)         | (2.700.436.364)         |
| Tiền chi cho vay   | 23        |             | (86.500.000.000)         | -                       |
| Tiền thu hồi cho vay   | 24        |             | 53.970.000.000           | -                       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                                | 25        |             | -                        | (77.350.000.000)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                            | 26        |             | -                        | 50.400.000.000          |
| Tiền thu lãi tiền gửi  | 27        |             | 2.323.775.079            | 116.697.941             |
| Mua công ty con (đã trừ đi số dư tiền của công ty con được mua)            |           |             | (147.478.101.210)        | (49.645.789.291)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                           | <b>30</b> |             | <b>(189.116.684.403)</b> | <b>(79.179.527.714)</b> |



**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

|   | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | 2017<br>VND           | 2016<br>VND             |
|---|-----------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                         |           |                |                       |                         |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu cho<br>cổ đông thiểu số                | 31        |                | 5.280.000.000         | 51.511.230.000          |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        |                | 105.374.157.432       | 2.806.853.000           |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |                | (73.070.251.889)      | (43.708.720.000)        |
| Tiền trả cổ tức   | 36        |                | (183.240.400)         | (12.488.800)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động<br/>tài chính</b>               | <b>40</b> |                | <b>37.400.665.143</b> | <b>10.596.874.200</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br/>(50 = 20 + 30 + 40)</b>        | <b>50</b> |                | <b>52.748.326.736</b> | <b>(19.987.322.373)</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>đầu năm</b>                 | <b>60</b> |                | <b>4.642.785.382</b>  | <b>24.630.107.755</b>   |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>cuối năm (70 = 50 + 60)</b> | <b>70</b> | <b>6</b>       | <b>57.391.112.118</b> | <b>4.642.785.382</b>    |

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến  
Tổng Giám đốc

11/03/2018



## Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### 1. Đơn vị báo cáo

#### (a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm Công ty và các công ty con (“được gọi chung là “Tập đoàn”).

#### (b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là:

- 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 có hạ tầng;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu 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 công trình điện;
- Kinh doanh lẻ hàng nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

#### (c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các công ty trong Tập đoàn không xác định được một cách rõ ràng và do đó được mặc định là 12 tháng.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**) Các đặc điểm hoạt động có ảnh hưởng lớn đến báo cáo tài chính**

Trong năm 2017, Công ty thực hiện bán 455.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư V-Land với tổng giá trị chuyển nhượng là 77.350 triệu VND, tương đương 45,5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư V-land.

Trong năm 2017, Công ty góp vốn bổ sung đầu tư vào Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới với số tiền là 77.220 triệu VND, tương đương với 7.722.000 cổ phần sau khi Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới tăng vốn.

Trong năm 2017, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến với tổng giá trị đầu tư là 25.500 triệu VND, tương đương 85% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến.

Trong năm 2017, Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình với số tiền là 70.244 triệu VND, tương ứng 76% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình.

Trong năm 2017, Công ty thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P với số tiền là 86.976 triệu VND, tương đương 96% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P.





**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) **Cấu trúc Tập đoàn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 4 công ty con (1/1/2017: 1 công ty con) như sau:

|   | Hoạt động chính  | 31/12/2017 |                  | 1/1/2017 |                  |
|---|--|------------|------------------|----------|------------------|
|   |  | % sở hữu   | Quyền biểu quyết | % sở hữu | Quyền biểu quyết |
| <b>Công ty con cấp 1</b>                                  |  |            |                  |          |                  |
| 1 Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới                     | Cung cấp dịch vụ phục vụ đồ uống; hỗ trợ giáo dục; giáo dục văn hóa nghệ thuật; giáo dục thể thao và giải trí; dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới); và hoạt động vui chơi giải trí khác. | 99%        | 99%              | 99%      | 99%              |
| 2 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến     | Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.   | 85,5%      | 85,5%            | -        | -                |
| 3 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P                     | Kinh doanh bất động sản; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng                                       | 96%        | 96%              | -        | -                |
| <b>Công ty con cấp 2</b>                                  |  |            |                  |          |                  |
| Công ty Cổ phần Vui Chơi Thế Hệ Mới                       |  |            |                  |          |                  |
| 1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình | Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; dịch vụ lưu trú ngắn ngày; và bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.   | 76%        | -                | 75,24%   | -                |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 108 nhân viên (1/1/2017: 40 nhân viên).

## **Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

#### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo 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.

#### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp.

#### **(c) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

#### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### **(a) Cơ sở hợp nhất**

##### **(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

##### **(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư và giao dịch trong nội bộ Công ty và công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị nhận đầu tư.

**(iv) Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

**(d) Các khoản đầu tư**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(e) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(f) Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm là các căn hộ được xây để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, các chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trên đó, chi phí tiền lãi được vốn hóa, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| ▪ nhà cửa                      | 5 - 20 năm |
| ▪ máy móc thiết bị             | 3 - 5 năm  |
| ▪ phương tiện vận chuyển       | 3 - 6 năm  |
| ▪ sân bóng mini                | 5 năm      |
| ▪ đồ đạc và thiết bị văn phòng | 4 - 5 năm  |

2017  
Y  
B  
M  
V  
N





**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(h) Bất động sản đầu tư**

**(i) Bất động sản đầu tư cho thuê**

*Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

*Khấu hao*

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Căn hộ và quyền sử dụng đất gắn liền với căn hộ 44 – 50 năm

**(ii) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

**(i) Chi phí trả trước dài hạn**

*Công cụ và dụng cụ*

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(j) Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

**(k) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo giá gốc.

**(l) Vốn cổ phần**

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan đến việc phát hành cổ phiếu. Phần tiền thu được từ việc phát hành vượt trên mệnh giá được ghi vào thặng dư vốn cổ phần. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(m) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

11/11/17



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(n) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

**(ii) Cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iii) Doanh thu cho thuê**

Doanh thu cho thuê tài sản là thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

**(iv) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(o) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

**(p) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

**(q) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm. Do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.



## **Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

### **(r) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

### **(s) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



#### 4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ vui chơi giải trí; và
- Xây dựng.

|  | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Dịch vụ vui chơi<br>giải trí<br>VND | Xây dựng<br>VND | Loại trừ<br>VND | Hợp nhất<br>VND |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Năm 2017</b>                              |                                   |                                     |                 |                 |                 |
| Tổng doanh thu của bộ phận                   | 62.799.183.251                    | 96.040.886.054                      | 186.256.484.679 | (909.903.123)   | 344.186.650.861 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận               | 8.796.196.800                     | 779.595.788                         | 15.559.986.651  | -               | 25.135.779.239  |
| Thu nhập khác                                | 86.215                            | 1.421.546.089                       | 101.525.351     | -               | 1.523.157.655   |
| Chi phí khác                                 | (790)                             | (187.006.833)                       | (57.944.144)    | -               | (244.951.767)   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | (3.171.581.792)                   | (326.951.746)                       | (2.960.259.061) | -               | (6.458.792.599) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                     | 5.624.700.433                     | 1.687.183.298                       | 12.643.308.797  | -               | 19.955.192.528  |



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Dịch vụ vui chơi<br>giải trí<br>VND | Xây dựng<br>VND        | Loại trừ<br>VND          | Hợp nhất<br>VND        |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>                        |                                   |                                     |                        |                          |                        |
| Tài sản của bộ phận   | 78.090.532.240                    | 153.770.807.380                     | 708.372.215.903        | 16.660.831.028           | 956.894.386.551        |
| Khoản đầu tư vào các công ty con                            | 240.186.000.000                   | -                                   | -                      | (240.186.000.000)        | -                      |
| <b>Tổng tài sản</b>   | <b>318.276.532.240</b>            | <b>153.770.807.380</b>              | <b>708.372.215.903</b> | <b>(223.525.168.972)</b> | <b>956.894.386.551</b> |
| <b>Nợ phải trả của bộ phận</b>                              | <b>13.616.010.221</b>             | <b>41.299.762.277</b>               | <b>607.622.661.987</b> | <b>(49.133.550.349)</b>  | <b>613.404.884.136</b> |
| <b>Năm 2017</b>   |                                   |                                     |                        |                          |                        |
| Chi tiêu vốn  | -                                 | -                                   | 9.753.977.272          | -                        | 9.753.977.272          |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình và<br>bất động sản đầu tư | (621.357.273)                     | (1.115.966.519)                     | (1.028.597.929)        | (53.497.191)             | (2.819.418.912)        |
| Phân bổ chi phí trả trước dài hạn                           | (887.565.147)                     | (1.804.037.760)                     | (881.196.042)          | -                        | (3.572.798.949)        |

100



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|  | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Cung cấp dịch vụ<br>vui chơi giải trí<br>VND | Xây dựng<br>VND | Loại trừ<br>VND | Hợp nhất<br>VND |
|--|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Năm 2016</b>                              |                                   |  |                 |                 |                 |
| Tổng doanh thu của bộ phận                   | 62.466.166.135                    | 4.252.030.706                                | -               | -               | 66.718.196.841  |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận               | 20.694.105.438                    | 2.298.038.851                                | -               | (2.137.256.452) | 20.854.887.837  |
| Thu nhập khác                                | 56.982.542                        | 390.000.000                                  | -               | -               | 446.982.542     |
| Chi phí khác                                 | (242.241)                         | (7.617.457)                                  | -               | -               | (7.859.698)     |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | (4.833.842.858)                   | (244.525.850)                                | -               | -               | (5.078.368.708) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                     | 15.917.002.881                    | 2.435.895.544                                | -               | (2.137.256.452) | 16.215.641.973  |



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

|   | Kinh doanh<br>bất động sản<br>VND | Cung cấp dịch vụ<br>vui chơi giải trí<br>VND | Xây dựng<br>VND | Loại trừ<br>VND  | Hợp nhất<br>VND |
|---|-----------------------------------|--|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>                        |                                   |  |                 |                  |                 |
| Tài sản của bộ phận   | 301.798.537.913                   | 20.109.274.700                               | -               | (18.780.798.031) | 303.127.014.582 |
| Tổng tài sản  | 301.798.537.913                   | 20.109.274.700                               | -               | (18.780.798.031) | 303.127.014.582 |
| Nợ phải trả của bộ phận                                     | 8.906.700.862                     | 9.950.321.910                                | -               | (9.000.000.000)  | 9.857.022.772   |
| <b>Năm 2016</b>   |                                   |  |                 |                  |                 |
| Chi tiêu vốn  | 780.436.364                       | 1.920.000.000                                | -               | -                | 2.700.436.364   |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình và<br>bất động sản đầu tư | (1.263.586.145)                   | (443.814.509)                                | -               | -                | (1.707.400.654) |
| Phân bổ chi phí trả trước dài hạn                           | (3.124.257.107)                   | (318.352.553)                                | -               | -                | (3.442.609.660) |

11/01/2018





**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**5. Hợp nhất kinh doanh**

**(a) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình**

Trong năm Công ty Cổ phần Vui Chơi Thể Hệ Mới thực hiện việc mua 4.560.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, tương ứng 76% quyền biểu quyết với giá là 70.224 triệu VND. Với việc Công ty nắm giữ 75,24% quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty con cấp 2 của Công ty.

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

|  | Giá trị ghi sổ trước<br>thời điểm mua<br>VND | Các điều chỉnh<br>giá trị hợp lý<br>VND | Giá trị ghi nhận<br>tại thời điểm mua<br>VND |
|--|--|---|--|
| Tiền và các khoản tương đương tiền                           | 507.208.896                                  | -                                       | 507.208.896                                  |
| Các khoản phải thu – ngắn hạn                                | 42.923.000.000                               | -                                       | 42.923.000.000                               |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 1.856.910.909                                | -                                       | 1.856.910.909                                |
| Tài sản cố định  | -  | 34.290.149.333                          | 34.290.149.333                               |
| Tài sản dài hạn khác   | 18.565.909.091                               | -                                       | 18.565.909.091                               |
| Nợ phải trả ngắn hạn   | (3.872.724.000)                              | -                                       | (3.872.724.000)                              |
| <b>Tài sản và nợ phải trả thuần<br/>có thể xác định được</b> | <b>59.980.304.896</b>                        | <b>34.290.149.333</b>                   | <b>94.270.454.229</b>                        |
| Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát             |  |   | 71.645.545.214                               |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con    |  |   | 1.421.545.214                                |
| Khoản thanh toán cho việc mua lại                            |  |   | 70.224.000.000                               |
| Khoản tiền thu được  |  |   | 507.208.896                                  |
| <b>Khoản tiền tiền thanh toán thuần</b>                      |  |   | <b>69.716.791.104</b>                        |

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2017, hoạt động kinh doanh được mua đã đóng góp 40.525 triệu VND doanh thu và 3.063 triệu VND lợi nhuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P**

Trong năm 2017 Công ty mua lại 5.760.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, tương ứng với 96% quyền biểu quyết với giá là 86.976 triệu VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P trở thành công ty con của Công ty.

Giao dịch này ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Công ty tại ngày mua như sau:

|  | Giá trị ghi sổ trước<br>thời điểm mua<br>VND | Các điều chỉnh<br>giá trị hợp lý<br>VND | Giá trị ghi nhận tại<br>thời điểm mua<br>VND |
|--|--|---|--|
| Tiền và các khoản tương đương tiền                           | 9.214.689.894                                | -                                       | 9.214.689.894                                |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                                    | 1.000.000.000                                | -                                       | 1.000.000.000                                |
| Các khoản phải thu – ngắn hạn                                | 227.017.266.430                              | -                                       | 227.017.266.430                              |
| Hàng tồn kho   | 137.430.407.170                              | -                                       | 137.430.407.170                              |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 10.183.821.757                               | -                                       | 10.183.821.757                               |
| Tài sản cố định  | 7.183.836.129                                | 878.981.442                             | 8.062.817.571                                |
| Tài sản dài hạn khác   | 13.395.815.633                               | -                                       | 13.395.815.633                               |
| Nợ phải trả ngắn hạn   | (327.967.942.894)                            | -                                       | (327.967.942.894)                            |
| Nợ phải trả dài hạn  | (19.351.649.000)                             | -                                       | (19.351.649.000)                             |
| <b>Tài sản và nợ phải trả thuần<br/>có thể xác định được</b> | <b>58.106.245.119</b>                        | <b>878.981.442</b>                      | <b>58.985.226.561</b>                        |
| Lợi ích của Công ty tại ngày nắm quyền kiểm soát             |  |   | 56.625.817.499                               |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại                 |  |   | 30.350.182.501                               |
| Khoản thanh toán cho việc mua lại                            |  |   | 86.976.000.000                               |
| Khoản tiền thu được  |  |   | 9.214.689.894                                |
| <b>Khoản tiền tiền thanh toán thuần</b>                      |  |   | <b>77.761.310.106</b>                        |

Lợi thế thương mại được ghi nhận trong nghiệp vụ mua lại hoạt động kinh doanh phát sinh chủ yếu từ uy tín của doanh nghiệp, danh sách khách hàng và đội ngũ nhân viên lành nghề.

Trong giai đoạn từ ngày mua tới ngày 31 tháng 12 năm 2017, hoạt động kinh doanh được mua đã đóng góp 145.731 triệu VND doanh thu và 12.497 triệu VND lợi nhuận vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                            | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Tiền mặt                   | 4.740.332.741             | 1.292.067.031           |
| Tiền gửi ngân hàng         | 52.650.779.377            | 350.718.351             |
| Các khoản tương đương tiền | -                         | 3.000.000.000           |
|                            | <b>57.391.112.118</b>     | <b>4.642.785.382</b>    |

**7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|---|---------------------------|-------------------------|
| <b>Bên liên quan</b>  |                           |                         |
| Công ty Cổ phần Golf An Việt Hòa Bình                                 | 8.568.937.000             | -                       |
| Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam                                       | 5.529.895.810             | 16.846.011.816          |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                                  | 4.981.731.028             | 8.233.060.128           |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Nam Hội An                                    | 2.159.423.000             | -                       |
| Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình                                      | 1.404.623.000             | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng<br>PPC An Thịnh Việt Nam | 692.527.000               | -                       |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình                        | 483.505.350               | 2.099.137.104           |
| Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh                                 | -                         | 143.038.000             |
| <b>Các bên khác</b>   |                           |                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công<br>Vĩnh Phúc               | 41.612.872.983            | -                       |
| Các khách hàng khác   | 8.392.795.759             | 4.362.861.035           |
|   | <b>73.826.310.930</b>     | <b>31.684.108.083</b>   |

Khoản phải thu thương mại từ bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là khoảng 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**8. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>Công ty liên quan</b>                     |                   |                 |
| Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng              | 171.500.000.000   | -               |
| Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng             | 47.300.000.000    | -               |
| <b>Các bên khác</b>                          |                   |                 |
| Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình | 77.750.000.000    | -               |
| Các nhà cung cấp khác                        | 132.759.465.927   | 1.010.648.000   |
|  | 429.309.465.927   | 1.010.648.000   |

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là khoảng 90 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

**9. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|  | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại<br>An Thịnh Quế Sơn | 34.000.000.000    | -               |
| Cho bên khác vay                                       | -                 | 100.000.000     |
|  | 34.000.000.000    | 100.000.000     |

Khoản cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P, không có đảm bảo và chịu lãi suất 5% một năm.

**10. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|--|-------------------|-----------------|
| Phải thu khoản tiền đã ứng trước cho bên khác  | 3.230.000.000     | 11.863.545.581  |
| Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư | 18.476.105.000    | -               |
| Ký quỹ thực hiện hợp đồng                      | 12.854.200.000    | -               |
| Các khoản khác                                 | 16.296.493        | 2.093.101.335   |
|  | 34.576.601.493    | 13.956.646.916  |



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**11. Hàng tồn kho**

|  | 31/12/2017             |                 | 1/1/2017             |                 |
|--|------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên vật liệu                        | 2.682.600.247          | -               | 4.004.678            | -               |
| Công cụ và dụng cụ                     | 18.949.595             | -               | 21.374.140           | -               |
| Chi phí sản xuất kinh<br>doanh dở dang | 101.286.407.225        | -               | 2.831.104            | -               |
| Thành phẩm                             | -                      | -               | 5.553.637.639        | -               |
| Hàng hóa bất động sản                  | 879.423.936            | -               | 884.741.735          | -               |
| Hàng hóa                               | 445.812.601            | -               | -                    | -               |
|  | <b>105.313.193.604</b> | <b>-</b>        | <b>6.466.589.296</b> | <b>-</b>        |

Các công trình sản xuất kinh doanh dở dang lớn như sau:

|   | 31/12/2017<br>VND      | 1/1/2017<br>VND  |
|---|------------------------|------------------|
| Chi phí xây dựng dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng | 77.875.090.583         | -                |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác        | 23.411.316.642         | 2.831.104        |
|   | <b>101.286.407.225</b> | <b>2.831.104</b> |

204  
NG  
HIỆN  
PH  
LIÊN



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản cố định hữu hình

| Nguyên giá                    | Nhà cửa<br>VND | Máy móc và<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận chuyển<br>VND | Sân bóng<br>mini<br>VND | Đồ đạc và<br>thiết bị văn phòng<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|------------------|
| Số dư đầu năm                 | 9.121.323.375  | 3.412.771.281                 | 775.861.450                      | 1.786.145.451           | 696.440.256                            | 15.792.541.813   |
| Tăng trong năm                | -              | 8.472.727.272                 | 1.250.000.000                    | -                       | 31.250.000                             | 9.753.977.272    |
| Tăng do mua công ty con       | 264.817.546    | 11.366.903.895                | 4.583.958.874                    | -                       | 95.805.841                             | 16.311.486.156   |
| Xóa sổ                        | (277.076.000)  | -                             | -                                | -                       | -                                      | (277.076.000)    |
| Số dư cuối năm                | 9.109.064.921  | 23.252.402.448                | 6.609.820.324                    | 1.786.145.451           | 823.496.097                            | 41.580.929.241   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                |                               |                                  |                         |  |                  |
| Số dư đầu năm                 | 2.138.823.004  | 1.274.092.549                 | 775.861.450                      | 916.162.396             | 676.001.204                            | 5.780.940.603    |
| Khấu hao trong năm            | 842.191.255    | 951.527.889                   | 464.000.920                      | 351.008.578             | 24.605.721                             | 2.633.334.363    |
| Tăng do mua công ty con       | 128.587.215    | 5.226.605.136                 | 2.797.670.393                    | -                       | 95.805.841                             | 8.248.668.585    |
| Xóa sổ                        | (277.076.000)  | -                             | -                                | -                       | -                                      | (277.076.000)    |
| Số dư cuối năm                | 2.832.525.474  | 7.452.225.574                 | 4.037.532.763                    | 1.267.170.974           | 796.412.766                            | 16.385.867.551   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                |                               |                                  |                         |  |                  |
| Số dư đầu năm                 | 6.982.500.371  | 2.138.678.732                 | -                                | 869.983.055             | 20.439.052                             | 10.011.601.210   |
| Số dư cuối năm                | 6.276.539.447  | 15.800.176.874                | 2.572.287.561                    | 518.974.477             | 27.083.331                             | 25.195.061.690   |

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 8.781 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 2.476 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 30.244 triệu VND (1/1/2017: không) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của các công ty con.

11/11 0 0 0 0 / 0 0 //





**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**13. Tài sản cố định vô hình**

| Nguyên giá                    | Quyền sử dụng đất VND | Quyền thuê đất VND | Phần mềm máy vi tính VND | Tổng cộng VND  |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
| Số dư đầu năm                 | -                     | -                  | 126.531.830              | 126.531.830    |
| Tăng trong năm                | 1.412.581.000         | -                  | -                        | 1.412.581.000  |
| Tăng do mua công ty con       | -                     | 34.290.149.333     | -                        | 34.290.149.333 |
| Số dư cuối năm                | 1.412.581.000         | 34.290.149.333     | 126.531.830              | 35.829.262.163 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                    |                          |                |
| Số dư đầu năm                 | -                     | -                  | 126.531.830              | 126.531.830    |
| Khấu hao trong năm            | -                     | 342.901.493        | -                        | 342.901.493    |
| Số dư cuối năm                | -                     | 342.901.493        | 126.531.830              | 469.433.323    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                    |                          |                |
| Số dư đầu năm                 | -                     | -                  | -                        | -              |
| Số dư cuối năm                | 1.412.581.000         | 33.947.247.840     | -                        | 35.359.828.840 |

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 126 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 126 triệu VND)

/// *Ministry of Finance* ///

/// *Ministry of Finance* ///

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**14. Bất động sản đầu tư**

|  | <b>31/12/2017</b><br><b>VND</b> | <b>1/1/2017</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê             | -                               | 30.703.455.602                |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | 58.838.521.600                  | 58.838.521.600                |
|  | <u>58.838.521.600</u>           | <u>89.541.977.202</u>         |

**(a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                               | <b>Căn hộ và quyền<br/>sử dụng đất gắn<br/>liền với căn hộ<br/>VND</b> |
|-------------------------------|--|
| <b>Nguyên giá</b>             |  |
| Số dư đầu năm                 | 31.850.435.234   |
| Bán trong năm                 | (31.850.435.234)   |
|                               | <u>-</u>   |
| Số dư cuối năm                | -  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |  |
| Số dư đầu năm                 | 1.146.979.632  |
| Khấu hao trong năm            | 186.084.549  |
| Bán trong năm                 | (1.333.064.181)  |
|                               | <u>-</u>   |
| Số dư cuối năm                | -  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |  |
| Số dư đầu năm                 | 30.703.455.602   |
| Số dư cuối năm                | <u>-</u>   |





**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

**Quyền  
sử dụng đất  
VND**

Số dư đầu năm và cuối năm 58.838.521.600

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là những Quyền sử dụng đất như sau:

Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 6 tháng 9 năm 2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 4 tháng 4 năm 2014. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12 tháng 11 năm 2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24 tháng 12 năm 2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty.

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

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

|                              | <b>Công cụ<br/>và dụng cụ<br/>VND</b> | <b>Chi phí trả<br/>trước khác<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|
| Số dư đầu năm                | 5.118.808.307                         | -   | 5.118.808.307            |
| Tăng trong năm               | 2.388.038.464                         | 25.000.000                                | 2.413.038.464            |
| Tăng do mua công ty con      | 845.815.633                           | -   | 845.815.633              |
| Kết chuyển sang hàng tồn kho | (623.607.228)                         | -   | (623.607.228)            |
| Phân bổ trong năm            | (3.224.689.141)                       | (5.208.315)                               | (3.229.897.456)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>        | <b>4.504.366.035</b>                  | <b>19.791.685</b>                         | <b>4.524.157.720</b>     |

15 / 21



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**16. Lợi thế thương mại**

|                               | <b>VND</b>     |
|-------------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                |
| Số dư đầu năm                 | 42.617.948.912 |
| Tăng trong năm                | 30.350.182.501 |
|                               | 72.968.131.413 |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | 72.968.131.413 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                |
| Số dư đầu năm                 | 2.130.897.446  |
| Phân bổ trong năm             | 6.037.638.327  |
|                               | 8.168.535.773  |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | 8.168.535.773  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                |
| Số dư đầu năm                 | 40.487.051.466 |
| Số dư cuối năm                | 64.799.595.640 |

**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

**Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

|   | <b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b> |                 |
|---|---|-----------------|
|   | <b>31/12/2017</b>                       | <b>1/1/2017</b> |
|   | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>      |
| Công ty TNHH Vĩnh Châu                          | 5.726.142.290                           | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nền móng Jinkon | 4.279.385.317                           | -               |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma                  | 3.666.957.031                           | -               |
| Công ty TNHH KONE Việt Nam                      | 3.096.998.182                           | -               |
| Các nhà cung cấp khác                           | 9.206.314.850                           | 138.575.792     |
|   | 25.975.797.670                          | 138.575.792     |
|   | 25.975.797.670                          | 138.575.792     |



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | <b>31/12/2017<br/>VND</b> | <b>1/1/2017<br/>VND</b> |
|---|---------------------------|-------------------------|
| <b>Các công ty liên quan</b>  |                           |                         |
| Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng                                      | 60.000.000.000            | -                       |
| Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng                                  | 361.506.721.800           | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC<br>An Thịnh Việt Nam | 50.299.394.055            | -                       |
| <b>Bên thứ ba</b>   |                           |                         |
| Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam                                    | 49.811.702.776            | -                       |
| Các khách hàng khác   | 7.219.694.084             | 13.884.880              |
|   | <b>528.837.512.715</b>    | <b>13.884.880</b>       |



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**19. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**

**(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

|                            | 1/1/2017<br>VND | Số tạm nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã được hoàn<br>lại trong năm<br>VND | 31/12/2017<br>VND |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------|---|-------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | -               | 990.311.430                    | -                                       | 990.311.430       |

**(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | 1/1/2017<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Tăng do sát nhập<br>công ty con<br>VND | Số đã nộp/<br>khấu trừ<br>trong năm<br>VND | 31/12/2017<br>VND |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------|--|--|-------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 3.084.173.844   | 19.673.875.446                  | -                                      | (22.530.876.856)                           | 227.172.434       |
| Thuế xuất nhập khẩu        | -               | 728.525.075                     | -                                      | (728.525.075)                              | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 603.059.095     | 6.458.792.599                   | 70.224.000                             | (6.548.400.048)                            | 583.675.646       |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 26.018.033      | 337.105.590                     | -                                      | (328.719.342)                              | 34.404.281        |
| Thuế khác                  | -               | 39.391.503                      | -                                      | (39.391.503)                               | -                 |
|                            | 3.713.250.972   | 27.237.690.213                  | 70.224.000                             | (30.175.912.824)                           | 845.252.361       |



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|   | <b>31/12/2017</b> | <b>1/1/2017</b> |
|---|-------------------|-----------------|
|   | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Chi phí chuyên môn                          | 470.909.091       | -               |
| Chi phí vận hành và quản lý tòa nhà Harmony | -                 | 11.723.000      |
| Chi phí khác                                | 182.643.194       | 175.562.140     |
|   | 653.552.285       | 187.285.140     |

**21. Phải trả ngắn hạn khác**

|                          | <b>31/12/2017</b> | <b>1/1/2017</b> |
|--------------------------|-------------------|-----------------|
|                          | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Phải trả phí bảo trì (*) | 3.386.029.144     | 2.564.323.625   |
| Cổ tức phải trả          | 1.579.502.511     | 1.762.742.911   |
| Chi phí khác             | 535.385.767       | 545.781.385     |
|                          | 5.500.917.422     | 4.872.847.921   |

(\*) Số tiền này liên quan đến phí bảo trì bằng 2% trên giá bán căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này sẽ phải trả lại cho Ban Quản lý tòa nhà sau khi Ban Quản lý này được thành lập.



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**22. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

|                         | 1/1/2017              |                 | Biến động trong năm               |                  | 31/12/2017            |                       |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | Giá trị ghi sổ<br>VND | Tăng<br>VND     | Tăng do mua<br>công ty con<br>VND | Giảm<br>VND      | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Vay ngắn hạn            | 496.363.000           | 105.374.157.432 | 9.351.649.000                     | (71.996.363.000) | 43.225.806.432        | 43.225.806.432        |
| Vay dài hạn đến hạn trả | -                     | -               | 5.000.000.000                     | (1.073.888.889)  | 3.926.111.111         | 3.926.111.111         |
|                         | 496.363.000           | 105.374.157.432 | 14.351.649.000                    | (73.070.251.889) | 47.151.917.543        | 47.151.917.543        |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

|  | Loại tiền | Lãi suất năm | 31/12/2017<br>VND | 1/1/2017<br>VND |
|--|-----------|--------------|-------------------|-----------------|
| Khoản vay cá nhân  | VND       | 0%           | -                 | 36.363.000      |
| Khoản vay ngắn hạn cá nhân có liên quan của công ty con                | VND       | 0%           | -                 | 460.000.000     |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (*)   | VND       | 7%           | 33.874.157.432    | -               |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (**) | VND       | 8,5%         | 9.351.649.000     | -               |
|  |           |              | 43.225.806.432    | 496.363.000     |

(\*) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô, bên thứ ba và cá nhân có liên quan không có đảm bảo.

(\*\*) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 30.244 triệu VND (1/1/2017: Không) (Thuyết minh 12).



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Vay dài hạn**

|                                       | <b>31/12/2017</b> | <b>1/1/2017</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                       | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Vay dài hạn                           | 7.926.111.111     | -               |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (3.926.111.111)   | -               |
|                                       | 4.000.000.000     | -               |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|   | <b>Loại tiền</b> | <b>Lãi suất năm</b> | <b>Năm đáo hạn</b> | <b>31/12/2017</b> | <b>1/1/2017</b> |
|---|------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
|   |                  |                     |                    | <b>VND</b>        | <b>VND</b>      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình | VND              | 10%                 | 2021               | 7.926.111.111     | -               |

Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị ghi sổ là 30.244 triệu VND (1/1/2017: Không) (Thuyết minh 12).



= x  
C  
H  
K  
=

}

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**23. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn cổ phần<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|--|--------------------|---|------------------------------------|---|------------------|
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016</b>   | 209.488.770.000    | 1.184.000.000                           | 14.790.834.169                     | -   | 225.463.604.169  |
| Góp vốn                                    | 51.511.230.000     | -                                       | -                                  | -   | 51.511.230.000   |
| Lợi nhuận thuần trong năm                  | -                  | -                                       | 16.191.283.018                     | 24.358.955                                | 16.215.641.973   |
| Tăng do mua công ty con                    | -                  | -                                       | -                                  | 79.515.668                                | 79.515.668       |
| <b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017</b>   | 261.000.000.000    | 1.184.000.000                           | 30.982.117.187                     | 103.874.623                               | 293.269.991.810  |
| Góp vốn                                    | -                  | -                                       | -                                  | 5.280.000.000                             | 5.280.000.000    |
| Lợi nhuận thuần trong năm                  | -                  | -                                       | 19.215.835.997                     | 739.356.531                               | 19.955.192.528   |
| Tăng do mua công ty con                    | -                  | -                                       | -                                  | 24.984.318.077                            | 24.984.318.077   |
| <b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b> | 261.000.000.000    | 1.184.000.000                           | 50.197.953.184                     | 31.107.549.231                            | 343.489.502.415  |





**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**24. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

|  | 31/12/2017  |                 | 1/1/2017    |                 |
|--|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|  | Số cổ phiếu | VND             | Số cổ phiếu | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>                          | 26.100.000  | 261.000.000.000 | 26.100.000  | 261.000.000.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông  | 26.100.000  | 261.000.000.000 | 20.948.877  | 209.488.770.000 |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông | 26.100.000  | 261.000.000.000 | 20.948.877  | 209.488.770.000 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**25. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

|  | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bán hàng                                     | 100.536.936.750           | 7.435.965.049             |
| Bán bất động sản đầu tư                      | 45.577.467.949            | 35.521.758.217            |
| Công trình xây dựng                          | 184.698.922.279           | -                         |
| Cho thuê bất động sản đầu tư                 | 2.109.482.468             | 5.352.163.620             |
| Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí           | 4.234.190.399             | -                         |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát và môi giới | 6.025.807.376             | 13.317.690.268            |
| Doanh thu khác                               | 1.003.843.640             | 5.090.619.687             |
|  | <hr/>                     | <hr/>                     |
|  | 344.186.650.861           | 66.718.196.841            |

**27. Giá vốn hàng bán**

|   | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Thành phẩm đã bán   | 6.371.385.639             | 3.050.761.615             |
| Hàng hóa đã bán   | 89.961.620.971            | 4.138.150.626             |
| Giá trị còn lại, chi phí bán của bất động sản đầu tư đã bán | 31.227.290.217            | 22.297.808.275            |
| Giá vốn công trình xây dựng                                 | 165.157.208.449           | -                         |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê             | 4.034.093.897             | 4.742.015.819             |
| Dịch vụ đã cung ứng   | 4.406.132.647             | 1.880.869.729             |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                              | -                         | (1.461.396.026)           |
|   | <hr/>                     | <hr/>                     |
|   | 301.157.731.820           | 34.648.210.038            |



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**28. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lãi tiền gửi                       | 49.030.401                | 116.697.941               |
| Lãi cho vay                        | 2.274.744.678             | -                         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -                         | 15.369.000                |
|                                    | <hr/> 2.323.775.079       | <hr/> 132.066.941         |

**29. Chi phí tài chính**

|                        | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí lãi vay        | 1.536.425.159             | 1.155.950.696             |
| Chi phí tài chính khác | 110.408.776               | 2.443.048.851             |
|                        | <hr/> 1.646.833.935       | <hr/> 3.598.999.547       |

**30. Chi phí bán hàng**

|                            | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên          | 783.180.783               | 469.939.160               |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | -                         | 113.264.537               |
| Chi phí quảng cáo          | 387.720.000               | 856.722.745               |
| Chi phí bán hàng khác      | 209.370.284               | 197.690.501               |
|                            | <hr/> 1.380.271.067       | <hr/> 1.637.616.943       |



11/11/17

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**31. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                       | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên                     | 4.726.849.447             | 2.218.380.281             |
| Thù lao Hội đồng Quản trị             | 492.000.000               | 212.170.000               |
| Khấu hao                              | 1.130.546.500             | 71.391.273                |
| Phân bổ lợi thế thương mại            | 6.037.638.327             | 2.130.897.446             |
| Chi phí nhân công, dịch vụ thuê ngoài | 3.138.549.340             | 784.934.700               |
| Chi phí khác                          | 1.664.226.265             | 692.775.717               |
|                                       | <hr/> 17.189.809.879      | <hr/> 6.110.549.417       |

**32. Thu nhập khác**

|   | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Lãi từ giao dịch mua rẻ phát sinh từ việc mua công ty con | 1.421.545.214             | -                         |
| Phạt hợp đồng   | -                         | 200.000.000               |
| Thu nhập khác   | 101.612.441               | 246.982.542               |
|   | <hr/> 1.523.157.655       | <hr/> 446.982.542         |

**33. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố**

|  | <b>2017</b><br><b>VND</b> | <b>2016</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu và giá trị bất động sản đầu tư đã bán bao gồm trong chi phí kinh doanh | 239.416.495.309           | 29.932.101.183            |
| Chi phí nhân viên  | 86.601.887.899            | 3.625.816.801             |
| Chi phí khấu hao   | 9.199.958.732             | 3.825.693.326             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 41.082.920.945            | 1.347.058.559             |
| Chi phí khác   | 39.151.170.564            | 1.534.809.083             |
|  | <hr/>                     | <hr/>                     |



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**34. Thuế thu nhập**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

|                                      | <b>2017<br/>VND</b> | <b>2016<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Chi phí thuế hiện hành</b>        |                     |                     |
| Năm hiện hành                        | 6.311.353.574       | 5.078.368.708       |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước | 147.439.025         | -                   |
|                                      | 6.458.792.599       | 5.078.368.708       |

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

|  | <b>2017<br/>VND</b> | <b>2016<br/>VND</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 26.413.985.127      | 21.294.010.681      |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty           | 5.282.797.025       | 4.258.802.137       |
| Chi phí không được khấu trừ thuế               | 81.384.719          | 761.630.177         |
| Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời | 947.171.830         | 375.325.091         |
| Lỗi tính thuế được sử dụng                     | -                   | (317.388.697)       |
| Dự phòng thiếu trong những năm trước           | 147.439.025         | -                   |
|  | 6.458.792.599       | 5.078.368.708       |

**(c) Thuế suất áp dụng**

Các công ty trong Tập đoàn có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**35. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là 19.215.835.997 VND (2016: 16.191.283.018 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (2016: 24.414.526 cổ phiếu), chi tiết như sau:

**(i) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

|   | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang     | 26.100.000        | 20.948.877        |
| Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm | -                 | 3.465.649         |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông     | <u>26.100.000</u> | <u>24.414.526</u> |

**(ii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Lợi nhuận thuần hợp nhất thuộc về các cổ đông (*) - VND                | 19.215.835.997 | 16.191.283.018 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm | 26.100.000     | 24.414.526     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu - VND   | <u>736</u>     | <u>663</u>     |

(\*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2017. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.



TRAC  
1  
2017

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**  
(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**36. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất trong năm, Tập đoàn có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

|  | Giá trị giao dịch |                |
|--|-------------------|----------------|
|  | 2017<br>VND       | 2016<br>VND    |
| <b>Bên liên quan khác</b>  |                   |                |
| <i>Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam</i>                               |                   |                |
| Bán hàng   | -                 | 10.507.661.091 |
| Cung cấp dịch vụ   | 970.366.000       | 4.275.827.330  |
| <i>Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng</i>                              |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 485.089.367       | -              |
| Tạm ứng cho nhà thầu   | 34.466.400.000    | -              |
| Thu tiền tạm ứng hợp đồng  | 60.000.000.000    | -              |
| <i>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</i>                               |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 6.229.998.330     | 7.133.556.480  |
| Cung cấp dịch vụ xây lắp   | 55.420.003.636    | -              |
| Chuyển tiền đặt cọc mua căn hộ                                       | 129.200.000.000   | -              |
| Thu tiền tạm ứng hợp đồng  | 21.300.000.000    | -              |
| <i>Công ty CP BĐS An Thịnh Hòa Bình</i>                              |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 671.368.500       | 1.908.306.458  |
| <i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam</i> |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 55.717.182.545    | -              |
| <i>Công ty CP An Việt Hòa Bình</i>                                   |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 2.552.460.000     | -              |
| <i>Công ty CP Quốc tế Nam Hội An</i>                                 |                   |                |
| Cung cấp dịch vụ   | 1.963.111.818     | -              |
| <b>Thành viên Ban Giám đốc</b>                                       |                   |                |
| Tiền lương và thưởng   | 1.357.074.800     | 866.003.444    |
| Tạm ứng  | -                 | 13.803.000.000 |
| Hoàn ứng   | -                 | 5.038.805.000  |
| Góp vốn  | -                 | 460.000.000    |
| Cho vay ngắn hạn   | -                 | 60.000.000     |
| <b>Thành viên Hội đồng Quản trị</b>                                  |                   |                |
| Tiền lương và thưởng   | 916.400.000       | 309.500.000    |

011  
ĐNC  
THIÊN  
PM  
M -



**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**37. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Trần Minh Tuấn  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Khang Chiến  
Tổng Giám đốc







## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017**

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



Tp. Đà Nẵng, Ngày 19 tháng 04 năm 2018

Chữ ký người đại diện pháp luật

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN KHÁNG CHIẾN**

