

Số: 116/2017/CV-LEC-TCKT

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2017

V/v: nội dung trong BCTC kiểm toán năm 2015 và
2016

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

Liên quan đến các nội dung trong Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2015 và năm 2016 được nêu trong Công văn số 584/SGDHCM-NY của Quý Sở ngày 03/05/2017, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (“Công ty”) xin làm rõ một số vấn đề sau:

1. Nguyên nhân không lập Báo cáo bộ phận trong Thuyết minh BCTC được kiểm toán năm 2015

Căn cứ trên Chuẩn mực số 28 “ Báo cáo bộ phận” thuộc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam:

- Về mặt hoạt động kinh doanh: năm 2015 doanh thu của Công ty chủ yếu từ bán và cho thuê bất động sản;

- Về mặt địa lý: Công ty chỉ có trụ sở ở VN, khách hàng cũng chỉ là khách hàng ở VN

Do đó Công ty không có thuyết minh riêng cho Báo cáo bộ phận nhưng đã có thuyết minh lý do tại trang 17 Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2015 của Công ty như sau: “*Báo cáo bộ phận – Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ trong môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng đại lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu lại lợi ích khách biệt với các bộ phận khác. Ban giám đốc của công ty xác định rằng, hiện tại công ty hoạt động trong một bộ phận phân chia theo hoạt động kinh doanh duy nhất đó là bán và cho thuê bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là đó là trong lãnh thổ Việt Nam*”.

2. Mối quan hệ liên quan giữa Công ty với các tổ chức trình bày tại Thuyết minh về Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan tại BCTC kiểm toán 2015 và 2016

Năm 2015 và năm 2016, Công ty chúng tôi có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Bên liên quan	Năm 2016	Năm 2015
a.	CTCP Quản lý Quỹ Thái Bình Dương		
	Mua cổ phần	-	22.000
b.	CTCP Vui chơi Thể hệ mới		
	Mua cổ phần	-	11.880

TT	Bên liên quan	Năm 2016	Năm 2015
	Bán cổ phần	-	16.632
	Hỗ trợ vốn	9.000	1.500
c.	Nhóm các công ty An Thịnh		
c.1	Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam		
	Bán hàng	10.507	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.275	-
c.2	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
	Cung cấp dịch vụ	7.133	-
c.3	CTCP BĐS An Thịnh Hòa Bình		
	Cung cấp dịch vụ	1.908	-

a. Giao dịch liên quan đến Công ty cổ phần Quản lý quỹ Thái Bình Dương

- Mỗi quan hệ: tại thời điểm giao dịch được thực hiện ông Phạm Quang Trung là Tổng giám đốc CTCP Quản lý quỹ Thái Bình Dương và cũng là thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) LEC. CTCP Quản lý Quỹ Thái Bình Dương không là bên có liên quan đến LEC từ ngày 16/11/2016 do ông Phạm Quang Trung không còn là thành viên HĐQT LEC theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 197/NQ-LEC-ĐHĐCĐ ngày 16/11/2016
 - Nội dung giao dịch: LEC mua cổ phần Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương trị giá 22 tỷ đồng từ CTCP Quản lý quỹ Thái Bình Dương
 - Căn cứ thực hiện: HĐQT Công ty đã thông qua giao dịch nêu trên trước khi thực hiện tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 106/2015/NQ-HĐQT ngày 02/10/2015 (Đính kèm)
- Tuy nhiên do sơ suất của nhân viên phụ trách thông tin tại thời điểm đó nên Công ty đã không thực hiện công bố thông tin (CBTT) giao dịch này.

b. Giao dịch liên quan đến CTCP Vui chơi Thế hệ mới

- **Mối quan hệ trong năm 2015:** bà Lê Thị Quỳnh Trang, chủ tịch HĐQT CTCP Vui chơi Thế hệ mới được bổ nhiệm làm thành viên HĐQT LEC từ ngày 02/10/2015. Đến ngày 16/11/2016 bà Lê Thị Quỳnh Trang không còn là thành viên HĐQT LEC theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 197/NQ-LEC-ĐHĐCĐ ngày 16/11/2016
- **Giao dịch trong năm 2015:**
 - + LEC thực hiện giao dịch mua cổ phần CTCP Vui chơi Thế hệ mới trị giá 11,8 tỷ đồng từ ông Nguyễn Xuân Việt trong tháng 09/2015, là người không có liên quan đến LEC và bà Lê Thị Quỳnh Trang tại thời điểm giao dịch được tiến hành, do đó Công ty chúng tôi hiểu rằng giao dịch này không thuộc diện CBTT theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012. Tuy nhiên đây là giao dịch có giá trị trọng yếu nên Công ty vẫn quyết định trình bày thêm trong thuyết minh này vì bản chất giao dịch có liên quan đến giao dịch bán cổ phần của CTCP Vui chơi Thế hệ mới trình bày ở ngay phía dưới.

+ LEC thực hiện giao dịch bán cổ phần CTCP Vui chơi Thể hệ mới trị giá 16,6 tỷ đồng cho bà Lê Thị Thu Nga trong tháng 12/2015, là người không có liên quan đến LEC và bà Lê Thị Quỳnh Trang tại thời điểm giao dịch được tiến hành, do đó giao dịch này không thuộc diện CBTT theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012. Tuy nhiên đơn vị kiểm toán xác định giao dịch trên có giá trị lớn và CTCP Vui chơi Thể hệ mới là đơn vị có liên quan đến LEC tại 31/12/2015 nên đã yêu cầu LEC thực hiện thuyết minh trong BCTC được kiểm toán năm 2015.

Giao dịch này đã được HĐQT Công ty thông qua ngày 25/12/2015 theo Nghị quyết số 229/2015/NQ-HĐQT (đính kèm).

+ Với mục tiêu lâu dài thực hiện sáp nhập CTCP Vui chơi Thể hệ mới vào LEC, cho nên LEC đã hỗ trợ vốn không lãi suất cho CTCP Vui Chơi Thể hệ mới trị giá 1,5 tỷ đồng trong tháng 11/2015. Tuy nhiên do chưa nắm rõ các quy định pháp luật về việc CBTT của nhân viên phụ trách thông tin tại thời điểm đó, Công ty đã không thực hiện CBTT giao dịch này.

- **Mối quan hệ trong năm 2016:** tại ngày 30/06/2016, CTP Vui chơi Thể hệ mới trở thành công ty con của LEC sau khi LEC thực hiện mua lại 99% cổ phần CTCP Vui chơi Thể hệ mới.
- **Giao dịch trong năm 2016:** LEC đã hỗ trợ vốn cho CTCP Vui chơi Thể hệ mới 7,5 tỷ đồng dưới hình thức vay không có lãi suất trong thời hạn 01 năm nhằm giúp cho CTCP Vui chơi Thể hệ mới có vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh và phát triển các dự án tiềm năng của Công ty con tại thời điểm đó. Khoản vay không lãi suất được HĐQT phê chuẩn theo Nghị quyết số 224/2016/NQ - HĐQT ngày 24/11/2016 (đính kèm) và Nghị quyết số 231/2016/NQ - HĐQT ngày 02/12/2016 (đính kèm). Tuy nhiên do chưa nắm rõ các quy định pháp luật về việc CBTT của nhân viên phụ trách thông tin tại thời điểm đó, Công ty đã không thực hiện CBTT giao dịch này

c. Các giao dịch có liên quan đến nhóm các công ty An Thịnh

Trong năm 2016 Công ty có các giao dịch với các công ty bao gồm: Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam; CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng; CTCP Bất động sản An Thịnh Hòa Bình, chi tiết như dưới đây:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày trở thành bên có liên quan	Giao dịch
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	Chủ tịch HĐQT của LEC – ông Nguyễn Kháng Chiến là Chủ tịch Hội đồng thành viên CT TNHH An Thịnh Quảng Nam Thành viên HĐQT của LEC – bà Nguyễn Thị Minh Phượng là Giám đốc tài chính CT TNHH An Thịnh Quảng Nam	Ngày 12/07/2016; là ngày ông Nguyễn Kháng Chiến trở thành Tổng giám đốc LEC theo Nghị quyết HĐQT số 112/2016/NQ-LEC-HĐQT (đính kèm)	Hợp đồng tư vấn bán hàng và GSTC KCN Đông Quế Sơn trị giá 4.275 triệu đồng (chưa VAT) ký trong tháng 01/2016. Hợp đồng mua căn hộ Harmony số 1101, 1105, 1107, 1205, 1405 trị giá

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày trở thành bên có liên quan	Giao dịch
			10.507 triệu đồng (chưa VAT) ký ngày 07/12/2016.
CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT của LEC – ông Nguyễn Kháng Chiến là Chủ tịch HĐQT CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng Thành viên HĐQT của LEC – bà Nguyễn Thị Minh Phượng là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Như trên	HĐ tư vấn giám sát thi công công trình- Dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soliel ký ngày 28/06/2016 trị giá 1.900,5 triệu đồng (chưa VAT) Hợp đồng tư vấn bán hàng của dự án Tổ hợp Ánh Dương - Soliel cho kỳ 6 tháng cuối 2016 ký ngày 06/07/2016 trị giá 5.233 triệu đồng (chưa VAT).
CTCP Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Chủ tịch HĐQT của LEC – ông Nguyễn Kháng Chiến là phó Chủ tịch HĐQT CTCP Bất động sản An Thịnh Hòa Bình Thành viên HĐQT của LEC – bà Nguyễn Thị Minh Phượng là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính CTCP Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Như trên	Hợp đồng tư vấn bán hàng của dự án KCN Lương Sơn cho kỳ 6 tháng cuối 2016 ký ngày 15/04/2016 trị giá 1.908 triệu đồng (chưa VAT).

(*): Ông Nguyễn Kháng Chiến là Chủ tịch HĐQT LEC từ ngày 16/11/2016 căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2016 số 197/NQ-LEC-ĐHĐCĐ. Bà Nguyễn Thị Minh Phượng là thành viên HĐQT LEC từ ngày 16/11/2016 căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2016 số 197/NQ-LEC-ĐHĐCĐ.

Như vậy đa số các giao dịch trên được thực hiện trước thời điểm ông Nguyễn Kháng Chiến trở thành Tổng giám đốc tại LEC, do đó Công ty hiểu rằng giao dịch này không thuộc diện phải thực hiện CBTT theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012.

Chỉ có Hợp đồng mua căn hộ Harmony số 1101, 1105, 1107, 1205, 1405 trị giá 10.507 triệu đồng ký ngày 07/12/2016 giữa LEC và Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam được thực hiện giao dịch sau thời điểm Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam trở thành người có liên quan đến LEC. Giao dịch này đã được HĐQT LEC phê chuẩn theo Nghị quyết số 234A/2016 ngày 05/12/2016 (đính kèm) và đã được CBTT trên website của UBCK Nhà nước và website của LEC theo đường link sau:

Công văn gửi UBCK số 19/2017/CV-LEC-TCKT ngày 25/01/2017 (đính kèm).

3. Khoản thu về cho vay ngắn hạn đối với công ty con là CTCP Vui chơi Thể hệ mới trên BCTC kiểm toán năm 2016

Chúng tôi đã giải trình tại mục 2.b nêu trên

4. Khoản cho vay ngắn hạn cho thành viên Ban giám đốc trên BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016

Khoản cho vay ngắn hạn cho thành viên Ban giám đốc trên BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 trị giá 60 triệu đồng là khoản cho vay của công ty con là Công ty Cổ phần Vui chơi Thể hệ mới cho thành viên Ban giám đốc cũ là ông Trần Sĩ Nguyên.

Khoản vay này phát sinh trước thời điểm CTCP Vui chơi Thể hệ mới trở thành công ty con của LEC và CTCP Vui chơi Thể hệ mới không phải là công ty đại chúng. Do vậy, chúng tôi hiểu rằng giao dịch này không thuộc diện CBTT theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012.

Trên đây là các thông tin giải trình và bổ sung hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi cam kết sẽ thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật và cam kết mọi thông tin nêu trên là hoàn toàn chính xác và phù hợp theo quy định Pháp luật.

Rất mong nhận được sự giúp đỡ và ủng hộ của Quý Sở.

Trân trọng cảm ơn.

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 05 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Khánh Chiến

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HCNS, TCKT