

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0400101394 do Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp
đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 08 tháng 11 năm 2013)*

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG RA CÔNG CHÚNG

*(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 28/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban
Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 04 năm 2014)*

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: từ ngày:

1. Tổng công ty Điện lực Miền Trung

Địa chỉ: 393 Trưng Nữ Vương - TP.Đà Nẵng

Điện thoại 84-511-2221028 Fax: 84-511-3625071

2. Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS)

Địa chỉ: 101 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 043 5624626 Fax: 043 5624628

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Trần Đình Thanh Chức vụ: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc EVNCPC

Điện thoại (84-0511) 2221028 Fax: (84-0511) 3625071

TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG (EVNCPC)



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0400101394. do

Sở KH&ĐT TP. Đà Nẵng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 08/11/2013)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG RA CÔNG CHÚNG



Tên cổ phiếu	: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Mệnh giá	: 10.000 đồng
Giá khởi điểm bán đấu giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán đấu giá	: 15.819.177 cổ phiếu, trong đó:  Số lượng cổ phiếu do EVNCPC sở hữu: 6.337.377 cổ phiếu;  Số lượng cổ phiếu EVNCPC được ủy quyền chào bán: 9.481.800 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán	: 158.191.770.000 đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, một trăm chín mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng)
Hình thức chào bán	: Bán đấu giá công khai tại Sở GD&ĐT Hà Nội

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

- Địa chỉ: 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Tel: 84.511.3655886 Fax: 84.511.3656887

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH

- Địa chỉ: 101 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại: 844 3562 4626 Fax: +844 3 562 4628

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	3
1. Rủi ro kinh tế	3
2. Rủi ro đặc thù ngành.....	5
3. Rủi ro luật pháp	6
4. Rủi ro của đợt bán đấu giá.....	6
5. Rủi ro khác.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức thực hiện chào bán	7
2. Tổ chức tư vấn:	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	8
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU.....	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Môi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán	14
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu và được ủy quyền chào bán	15
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN	15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	15
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	17
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	19
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	22
5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	23
6. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	26
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán:	26
8. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:.....	27
VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	27

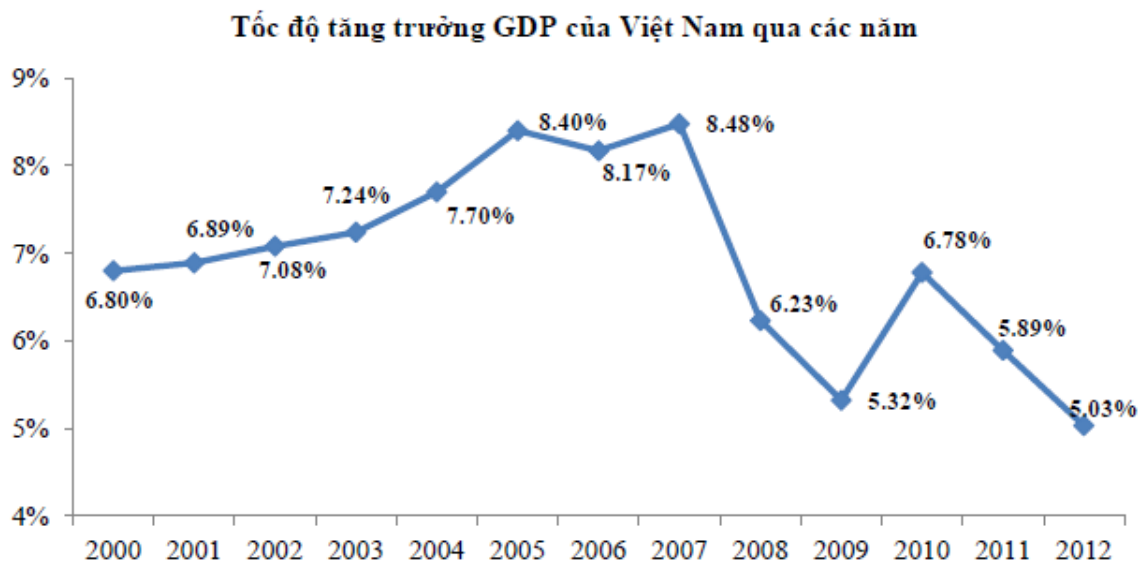
1. Loại cổ phiếu:.....	27
2. Mệnh giá:	27
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:	27
4. Giá chào bán dự kiến	27
5. Phương pháp tính giá.....	28
6. Phương thức phân phối.....	28
7. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	28
8. Phương thức thực hiện đăng ký mua cổ phiếu.....	29
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	29
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	29
11. Các loại thuế có liên quan	30
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	30
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	30
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	30
1. Tổ chức Kiểm toán	30
2. Tổ chức Tư vấn Phát hành.....	30
IX. BÁO CÁO CỦA CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN LEC.....	31

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

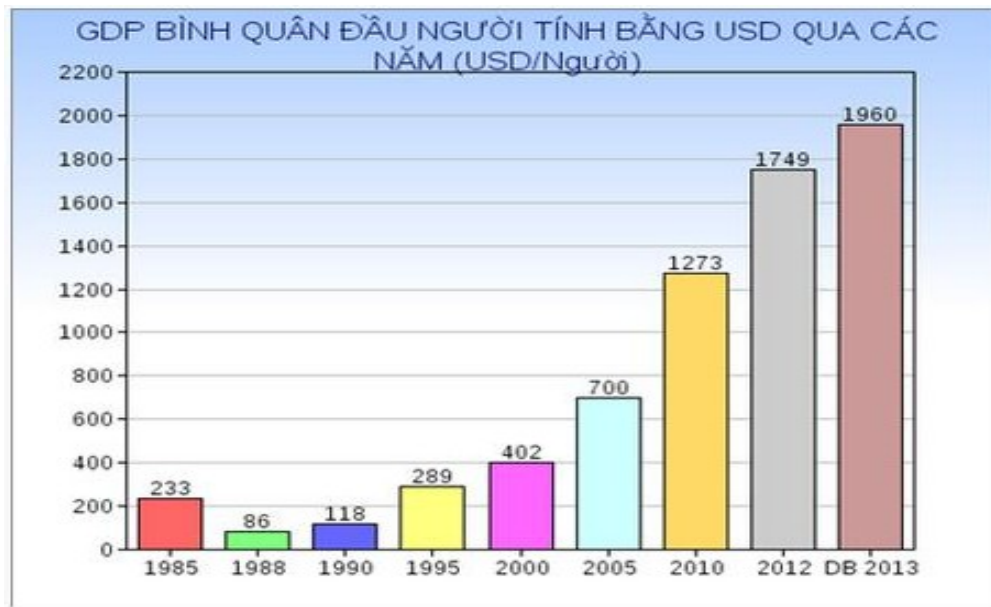
Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản như căn hộ dịch vụ, địa ốc, xây dựng ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu đất ở, nhà ở, căn hộ, văn phòng, cao ốc gia tăng. Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh bất động sản (BDS), thị trường căn hộ dịch vụ, đầu tư xây dựng công trình, công nghiệp và dân dụng.



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Tình hình kinh tế trong nước bất ổn từ sau cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Trong năm 2010, mức thâm hụt ngân sách và lạm phát cao. Mức bội chi ngân sách năm 2010 ở mức 5,6% GDP và lạm phát ở mức 11,8%. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng trưởng GDP năm 2010 vẫn vượt mức tăng trưởng mục tiêu và đạt 6,78% (mục tiêu của Chính phủ là 6,5%). Năm 2011, tăng trưởng GDP đạt khoảng 5,89%, vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng và giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2010. Năm 2012 tốc độ tăng trưởng nền kinh tế là 5,2%, bên cạnh đó những bất ổn của nền kinh tế vĩ mô rất lớn, thị trường tiền tệ diễn biến phức tạp.

Bước sang năm 2013, từ 18% của năm 2011, chỉ số giá tiêu dùng năm 2013 đã giảm mạnh xuống mức 6,6%, thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây. Năm 2013, kim ngạch xuất khẩu ước đạt trên 132 tỷ USD, tăng 15,4% và trở thành kênh vô cùng quan trọng thúc đẩy kinh tế trong nước phát triển. Theo công bố của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2013 ước tính tăng 5,42% so với năm 2012, mức tăng trưởng này được đánh giá là thấp hơn mục tiêu tăng 5,5% đề ra nhưng cao hơn mức tăng 5,03% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Trong vòng hơn một năm qua, Việt Nam đã ghi nhận những dấu hiệu tích cực trong việc ổn định nền kinh tế. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, tăng trưởng kinh tế và sản xuất đã được cải thiện nhưng vẫn còn nhiều thách thức.



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Thị trường bất động sản cũng phụ thuộc lớn vào động thái của chính sách tiền tệ, tín dụng. Từ cuối năm 2009, khi Ngân hàng Nhà nước có tín hiệu kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng, thị trường bất động sản bị thu hẹp nguồn vốn. Đây cũng là yếu tố rủi ro cho ngành bất động sản nói chung, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung nói riêng khi các chính sách tín dụng thường xuyên biến động. Tuy nhiên, trong năm 2012 và những tháng đầu năm 2013 hàng loạt các chính sách cơ cấu tổ chức tài chính, hạ lãi suất cũng giảm áp lực phần nào so với năm 2011. Điều này đã phần nào hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản, hạn chế bớt rủi ro đối với ngành bất động sản. Trong năm 2013, Chính phủ đã triển khai

/ 2013. Có thể nói, thị trường bất động sản đang dần hồi phục và ổn định trở lại.

2. Rủi ro đặc thù ngành

Trong những năm qua thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua nhiều thời kỳ khác nhau và có nhiều biến động. Thị trường còn khó khăn do nền kinh tế thế giới vẫn tiếp tục bất ổn, tình hình kinh tế vĩ mô trong nước tăng trưởng thấp, lạm phát ở mức cao, chính sách tiền tệ vẫn bị thắt chặt, tâm lý nhà đầu tư bi quan và đứng ngoài thị trường. Những yếu tố này có liên hệ mật thiết với ngành BĐS và tác động tiêu cực tới thị trường bất động sản, gây rủi ro cho các dự án BĐS khi không thể thi công vì thiếu vốn, các nhà đầu tư không tiếp tục đầu tư.

Tuy nhiên, nhìn vào sự biến đổi của thị trường bất động sản năm 2013, nhất là sự tiến triển tích cực ở những tháng cuối năm cùng với những chính sách của Chính phủ về tín dụng đang hỗ trợ thị trường, nhiều chuyên gia kinh tế cho rằng năm 2014 thị trường bất động sản sẽ bắt đầu hồi phục, ấm dần lên.

Rủi ro chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án: các doanh nghiệp trong ngành BĐS thường gặp rủi ro đối với chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ dự án, làm tăng chi phí và giảm lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong hoạt động xây dựng cơ bản tiếp theo giai đoạn đền bù giải tỏa, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và hiện nay đặc biệt là tình trạng giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công giữa các nhà thầu và chủ đầu tư thường mất nhiều thời gian. Do vậy, những yếu tố này đã ảnh hưởng nhất định đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Rủi ro cạnh tranh: các doanh nghiệp tham gia vào ngành bất động sản, doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài, trong những năm gần đây gia tăng mạnh mẽ, đi kèm theo đó là nguồn cung sản phẩm ra thị trường cũng gia

tăng. Đây là những rủi ro cho các công ty trong ngành bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung nói riêng.

Rủi ro về tính thanh khoản: hiện thị trường BĐS đã và đang đi vào giai đoạn sàng lọc và điều chỉnh. Thị trường bất động sản bao gồm các mảng như thị trường cho thuê văn phòng; thị trường nhà ở để bán, đất nền, biệt thự; thị trường cho thuê trung tâm bán lẻ; thị trường cho thuê căn hộ dịch vụ hầu hết các phân khúc thị trường đang ảm đạm lên nhưng thanh khoản ở mức thấp trong tình hình hiện nay. Điều này ảnh hưởng mạnh mẽ đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành.

3. Rủi ro luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán...

Do Công ty hoạt động trong ngành BĐS nên rủi ro về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.... Nếu hệ thống những quy định pháp lý chưa nhất quán, điều chỉnh thường xuyên làm giảm quá trình đầu tư, thực hiện triển khai dự án và quá trình kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro của đợt bán đấu giá

Khả năng thành công của đợt bán đấu giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền trung phụ thuộc vào tình hình thị trường và khả năng thu hút các nhà đầu tư. Tại thời điểm hiện nay, thị trường chứng khoán đang trong giai đoạn tích lũy, thanh khoản không cao. Trên thị trường phi tập trung (OTC), các cổ phiếu ngành bất động sản giao dịch khá ít, điều này sẽ tác động đến tâm lý nhà đầu tư và ảnh hưởng đến khả năng thành công của đợt bán đấu giá.

5. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v.. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty..

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức thực hiện chào bán

Tổng Công ty Điện lực Miền Trung (EVNCPC)

Ông : Trần Đình Thanh

Chức vụ: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Hải Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần chứng khoán An Bình tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 27/ABS.TVDN-2013 ngày 11/11/2013 với Tổng Công ty Điện lực Miền Trung. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung và Tổng công ty Điện lực miền Trung cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

EVNCPC	Tổng công ty Điện lực miền Trung
LEC	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	Ủy ban Nhân dân
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
Sở GDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
CNĐKKD	Chứng nhận Đăng ký kinh doanh
ABS	Công ty Cổ phần Chứng Khoán An Bình
“.”	Dấu dùng tách các đơn vị hàng chục, hàng trăm... trong các con số
CP	Cổ phần
BCTC	Báo cáo tài chính
PGD	Phòng giao dịch
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
BKS	Ban kiểm soát
BDS	Bất động sản

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Thông tin chung về Tổ chức chào bán cổ phiếu

- Tổ chức chào bán cổ phiếu: Tổng công ty Điện lực miền Trung
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH Một thành viên
- Tên giao dịch: EVNCPC
- Vốn điều lệ: 7.467.000.000.000 VNĐ (Bảy nghìn bốn trăm sáu mươi bảy tỷ đồng)
- Địa chỉ trụ sở chính: 393 Trưng Nữ Vương - TP.Đà Nẵng
- Điện thoại: 84-511-2221028 Fax: 84-511-3625071
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0400101394 do Sở KH&ĐT TP. Đà Nẵng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 08/11/2013

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Điện lực miền Trung (EVNCPC) chính thức được thành lập theo Quyết định số 739/QĐ-BCT của Bộ Công Thương vào ngày 05.02.2010 trên cơ sở chuyển đổi mô hình hoạt động của Công ty Điện lực 3 trước đây. Hơn 36 năm qua, EVNCPC không ngừng phát triển lớn mạnh. Buổi ban đầu, tài sản của Tổng công ty chỉ là những tổ máy diesel cũ kỹ và nhỏ lẻ, tổng công suất khả dụng chỉ khoảng vài chục MW; lưới điện manh mún, cấp điện áp cao nhất 15kV, tập trung ở nội thành, nội thị; điện năng cung cấp trong toàn khu vực chưa đầy 100 triệu kWh. Đến nay, năm 2012, công suất điện cung cấp cho toàn khu vực dự kiến đạt 1.785 MW, hệ thống lưới điện các cấp điện áp từ 110kV trở xuống đã vươn dài đến các địa phương, đã có 100% số huyện, 99,3% số xã, 97,25% số hộ nông thôn, miền núi được sử dụng điện lưới với tổng số khách hàng sử dụng điện gần 2,8 triệu hộ. Điện năng thương phẩm năm 2011 đạt 9,062 tỷ kWh, năm 2012 ước đạt 10,220 tỷ kWh, tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm trên 12%. Nhằm giảm thiểu tỷ lệ điện dùng truyền tải, phân phối EVNCPC đã thực hiện nhiều dự án cải tạo lưới điện các thành phố, thị xã bằng nguồn vốn của mình và nguồn vốn vay của các tổ chức tín dụng quốc tế như WB, ADB, Sida, KFW...



*Đầu tư xây dựng, cải tạo lưới điện phục vụ phát triển KT-XH khu vực
miền Trung - Tây Nguyên*

Tại các khu công nghiệp, khu kinh tế tập trung, EVNCPC đầu tư cả hệ thống lưới điện phân phối để bán điện trực tiếp cho các nhà máy, vừa giảm nhẹ gánh nặng cho nhà đầu tư, góp phần thu hút đầu tư vừa mang lại hiệu quả trực tiếp cho EVNCPC. Với khu vực nông thôn, miền núi EVNCPC đã và đang triển khai nhiều dự án phát triển điện từ nhiều nguồn vốn khác nhau như vốn trong nước, tài trợ của WB, EDF, ADB, JBIC... nhằm phát triển kinh tế, cải thiện đời sống của người dân. Đặc biệt từ năm 2007, EVNCPC tích cực triển khai thực hiện dự án cấp điện các thôn buôn chưa có điện các tỉnh Tây Nguyên. Nhận thức đây là dự án có ý nghĩa quan trọng, là món quà của Đảng, Chính phủ dành cho đồng bào các tỉnh Tây Nguyên, nhằm tạo bước chuyển biến đối với các vùng miền bao đời chưa có điện, góp phần nâng cấp các điều kiện cơ sở hạ tầng, cải thiện đáng kể đời sống đồng bào các thôn buôn Tây Nguyên, EVNCPC đã chỉ đạo sâu sát các đơn vị tập trung thực hiện dự án, cấp điện cho 852 thôn buôn, 62.646 hộ đồng bào các tỉnh Tây Nguyên được sử dụng điện. Đây là một dự án nhóm A có qui mô trải rộng trên địa bàn của 43 huyện, thị xã, nhưng được đánh giá là dự án có tiến độ nhanh, đáp ứng cơ bản tiến độ Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt.

Những năm gần đây, thực hiện chủ trương đa dạng hoá ngành nghề của Đảng, Chính phủ; EVNCPC nhanh chóng đẩy mạnh hoạt động đầu tư xây dựng nhà máy

thủy điện nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, đảm bảo việc làm, cải thiện đời sống cho CBCNV. EVNCPC đã xây dựng thành công đưa vào vận hành và chuẩn bị vận hành 09 nhà máy thủy điện với tổng công suất đặt 340,5 MW, sản lượng điện phát ra hàng năm khoảng 1,5 tỷ kWh bao gồm: Thủy điện H'Chan (12 MW), Đray H'linh 2 (16MW), Khe Diên (9MW), EaKrông Rou (28MW), Định Bình (9,9MW), Krông H'Năng (64MW), Đak PôNe (15,6MW), H'Mun (16MW), A Lưới (170MW). Ngoài ra EVNCPC chuẩn bị khởi công thủy điện Đăk Rông 1 (12 MW), A Roàng (7,2 MW).

Các dịch vụ tư vấn khảo sát, thiết kế, thí nghiệm, sửa chữa, sản xuất, gia công cơ khí, cung cấp và vận chuyển vật tư chuyên ngành điện; thi công xây lắp các công trình điện; sản xuất phần mềm, thực hiện các dịch vụ tin học, bo mạch điện tử, công tơ điện tử phục vụ công nghệ đo đếm điện tử xa cũng đã được triển khai, mang lại hiệu quả.

EVNCPC hiện đang có một đội ngũ quản lý giỏi, lực lượng kỹ sư, công nhân lành nghề, có trách nhiệm và tận tụy với công việc, với tổng số xấp xỉ 12.000 CBCNV.

Với thành tích đặc biệt xuất sắc, có tầm ảnh hưởng rộng lớn, tác động tích cực đến phát triển kinh tế, bảo đảm an ninh quốc phòng, đời sống nhân dân trong khu vực, EVNCPC được Nhà nước ghi nhận tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Ba (2000), phong tặng danh hiệu Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới (2004), tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Nhì (2007); Huân chương Độc lập hạng Nhất (2013). EVNCPC còn là một trong các đơn vị dẫn đầu phong trào thi đua Lao động sản xuất hàng năm của EVN, Bộ Công Thương; được Chính phủ, Bộ Công Thương, EVN và UBND các địa phương tặng Cờ Thi đua xuất sắc cùng nhiều phần thưởng cao quý khác.

Với nỗ lực của tập thể lãnh đạo, CBCNV toàn Tổng công ty; sự lãnh đạo, chỉ đạo và giúp đỡ của Bộ Công Thương, EVN; sự hỗ trợ tích cực từ các địa phương, Tổng công ty Điện lực miền Trung quyết tâm phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, đảm bảo cung cấp điện ổn định trên địa bàn, góp phần tích cực vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội các địa phương và cộng đồng các doanh nghiệp miền Trung, Tây Nguyên.

Một số thông tin về Công ty mẹ và cơ cấu tổ chức của EVNCPC:

Công ty mẹ - Tổng công ty Điện lực miền Trung (sau đây gọi tắt là Công ty mẹ) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Tập đoàn Điện lực Việt Nam sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có tư cách pháp nhân, có con dấu, biểu tượng, điều lệ tổ chức và hoạt động, có chi nhánh, văn phòng đại diện theo quy định của pháp luật, được mở tài khoản tại Kho bạc nhà nước và các ngân hàng; có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ pháp lý của Công ty Điện lực 3; trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư vốn vào các công ty con, công ty liên kết; chịu trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn nhà nước tại Tổng công ty và vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết. Công ty mẹ có tên gọi tiếng Việt: Tổng công ty Điện lực miền Trung; Tên tiếng Anh: Central Power Corporation; Tên viết tắt bằng tiếng Anh: EVNCPC; Trụ sở chính: Số 393 Trung Nữ Vương, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ:

Công nghiệp điện năng: Sản xuất điện năng; quản lý, vận hành lưới điện đến cấp điện áp 110 kV; kinh doanh điện năng; Kinh doanh viễn thông: Xây dựng hạ tầng viễn thông; kinh doanh dịch vụ viễn thông công cộng, Internet, liên doanh phát triển truyền hình cáp, truyền thông, thông tin quảng cáo phục vụ kinh doanh; Cho thuê kênh riêng nội hạt, liên tỉnh và quốc tế; Sửa chữa, chế tạo và gia công thiết bị cơ khí và phụ kiện chuyên ngành điện; Xuất nhập khẩu điện năng; Xuất nhập khẩu các loại vật tư thiết bị điện công nghiệp và dân dụng, các loại thiết bị điện tử, viễn thông và công nghệ thông tin phục vụ kinh doanh và phát triển điện lực; Sản xuất cung ứng và kinh doanh vật tư thiết bị điện, công tơ điện tử, thiết bị điện tử, các thiết bị đo lường về điện, thiết bị viễn thông và công nghệ thông tin; Thí nghiệm các thiết bị điện, các nhà máy điện, các đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 500kV trong và ngoài nước; Xây lắp các công trình viễn thông công cộng; Kinh doanh các dịch vụ công nghệ thông tin: Tư vấn về phần cứng, nghiên cứu thiết kế hệ thống máy tính tích hợp với phần cứng, phần mềm và với các công nghệ truyền thông, quản lý máy tính và tích hợp mạng cục bộ; Phát triển và tư vấn đào tạo trong lĩnh vực công nghệ thông tin; Sản xuất phần mềm, thiết kế trang web; Xây dựng, khai thác và lưu trữ cơ sở dữ liệu; Sửa chữa, bảo dưỡng và

tổ chức quản lý vận hành các thiết bị điện, hệ thống lưới điện và các nhà máy điện, hệ thống viễn thông và công nghệ thông tin; Hiệu chỉnh, kiểm định các thiết bị đo lường về điện; Liên doanh, liên kết đầu tư trong và ngoài nước để chế tạo các thiết bị điện, thiết bị đo lường về điện, thiết bị điều khiển điện tử và công nghệ thông tin; Đầu tư tài chính, kinh doanh vốn và tài sản trong các lĩnh vực như góp vốn đầu tư nguồn điện, đầu tư vào các hoạt động kinh doanh ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm trong và ngoài nước; Tổ chức đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng điện lực, viễn thông, tài chính, ngân hàng; Khảo sát, lập quy hoạch lưới điện cấp quận, huyện; Khảo sát, thiết kế, lập dự án đầu tư, quản lý đấu thầu, xây dựng, vận hành các công trình thủy điện vừa và nhỏ; Quản lý dự án, lập dự án ĐTXD và tư vấn thực hiện dự án (Khảo sát, thiết kế lập tổng dự toán và dự toán, thẩm tra, thẩm định dự án, tư vấn lập hồ sơ mời thầu và đấu thầu, lựa chọn nhà thầu); Thi công xây lắp, giám sát thi công các công trình lưới điện đến 500kV, các công trình nguồn điện có công suất đến 120 MW, các công trình viễn thông và công nghệ thông tin phạm vi trong và ngoài nước, hệ thống SCADA - EMS trong nội bộ Tổng Công ty; Quản lý dự án, lập dự án ĐTXD và giám sát thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật công nghiệp điện; Bảo dưỡng và sửa chữa máy tính, máy văn phòng; Kinh doanh du lịch, lữ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ khách sạn, nhà hàng; Kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, mặt bằng, kho bãi; Xuất khẩu lao động đi làm việc ở nước ngoài; Hoạt động in ấn, hoá đơn phục vụ kinh doanh điện lực và viễn thông; sách báo, tài liệu chuyên ngành; Vận tải, trung chuyển hàng hoá; Đầu tư và quản lý vận hành các công trình lưới điện 220kV.






Cơ cấu quản lý của Công ty mẹ Tổng Công ty gồm: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc Tổng công ty, Kiểm soát viên, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và bộ máy giúp việc gồm 16 Ban chức năng.

Các đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Điện lực miền Trung:











Các Công ty Điện lực: Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Gia Lai, Kon Tum, Đắk Lắk, Đắk Nông; Công ty Lưới điện cao thế miền Trung; Công ty Công nghệ thông tin Điện lực miền

Trung; Ban Quản lý dự án lưới điện miền Trung, Ban Quản lý dự án điện nông thôn miền Trung, Trung tâm Điều dưỡng Điện lực miền Trung.

Các công ty con do Công ty mẹ Tổng Công ty nắm giữ trên 50% vốn điều lệ:

-  Công ty TNHH một thành viên Điện lực Đà Nẵng;
-  Công ty cổ phần Điện lực Khánh Hoà;
-  Công ty TNHH một thành viên Thí nghiệm điện miền Trung;
-  Công ty TNHH một thành viên Tư vấn điện miền Trung;
-  Công ty cổ phần Đầu tư Điện lực 3.

Các công ty liên kết do Công ty mẹ Tổng Công ty nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ:




-  Công ty cổ phần Thủy điện Gia Lai;
-  Công ty cổ phần Thủy điện Định Bình;
-  Công ty cổ phần Thủy điện miền Trung;
-  Công ty cổ phần Thủy điện điện lực 3;
-  Công ty cổ phần Sông Ba;
-  Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển điện miền Trung;
-  Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
-  Công ty cổ phần Thủy điện A Vương;
-  Công ty cổ phần Thủy điện Sông Ba Hạ;
-  Công ty cổ phần EVN quốc tế.

2. Mọi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán




Theo Báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm ngày 31/12/2013, vốn thực góp của chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung là 209.488.770.000 đồng, tương ứng với 20.948.877 cổ phần.

Tổng công ty Điện lực miền Trung là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung với tỷ lệ sở hữu là 30,25% tương đương số cổ phần là 6.337.377 cổ phần. Số lượng cổ phần thuộc sở hữu của các đơn vị khác ủy quyền cho Tổng công ty Điện lực miền Trung chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 45,26% tương đương 9.481.800 cổ phần.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành

-  Tổng khối lượng cổ phiếu chào bán: 15.819.177 cổ phần
-  Tổng số lượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2013: 20.948.877 cổ phần
-  Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2013: 75,51%

4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu và được ủy quyền chào bán

-  Tổng số cổ phiếu chào bán: 15.819.177 cổ phần
-  Tổng số lượng cổ phiếu đang sở hữu và được ủy quyền chào bán: 15.819.177 cổ phiếu
-  Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu và được ủy quyền: 100%

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Thông tin chung về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
- Tên viết tắt: EVN – Land Central
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ: 78 A Duy Tân, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84-8) 2 486 868 Fax: (84-511) 2 222 233
- Vốn điều lệ: 209.488.770.000 đồng (số thực góp theo BCTC năm 2013 được kiểm toán)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.








1.2 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung 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.

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001727 ngày 06/12/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 2 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần thứ 2 vào ngày 15/09/2011 với mã số doanh nghiệp mới là 0400592801

Tên viết tắt:	EVN - Land Central
Tên giao dịch tiếng Việt:	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (LEC)
Tên giao dịch tiếng Anh:	Central Power Real Estate Joint Stock Company.
Trụ sở chính:	Toà nhà 9 tầng, số 78A Duy Tân - TP. Đà Nẵng.
Số điện thoại:	0511.2.466.466
Số Fax:	0511.2.222.233
E-mail:	EVNLandCentral@gmail.com

Lĩnh vực kinh doanh chính của LEC

-  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 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 lĩnh vực nội địa và quốc tế;
- ✚ 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 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 và công nghiệp;
- ✚ Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

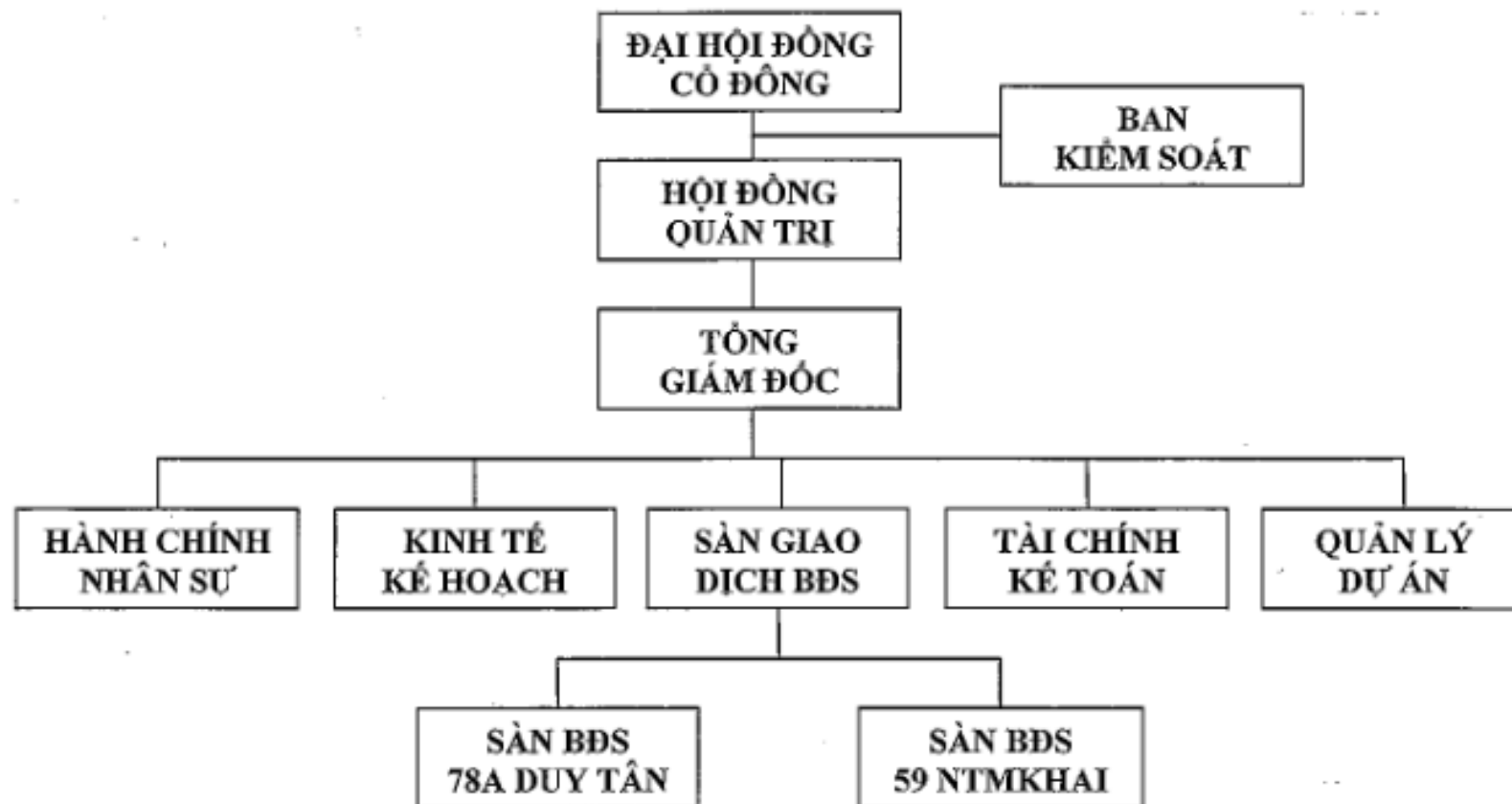
Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát là cơ quan giám sát hoạt động Công ty nhằm đánh giá chính xác hoạt động kinh doanh, thực trạng tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị bổ nhiệm một trong số các thành viên của mình làm Tổng Giám Đốc hoặc thuê Tổng Giám Đốc. Tổng Giám Đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung, chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Điện lực Miền Trung



3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong thời gian gần đây gồm hoạt động cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản

Bảng 1: Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012-2013

Đơn vị: đồng

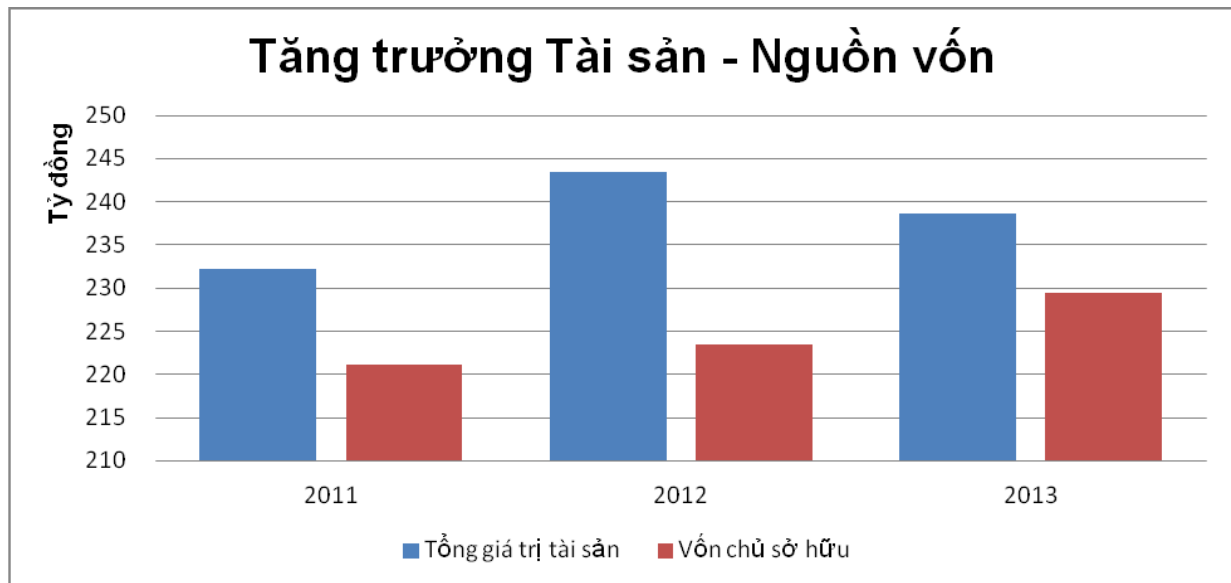
Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	243.389.347.488	238.592.356.283	-2%
Doanh thu thuần	62.658.363.225	38.439.315.364	-39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.660.836.370	7.937.228.247	70%
Lợi nhuận khác	(474.022.997)	458.112.963	197%
Lợi nhuận trước thuế	4.186.813.373	8.359.341.210	100%
Lợi nhuận sau thuế	2.818.873.324	6.442.881.903	128%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%/vốn điều lệ)	0%	8%	8%

(Nguồn: BCTC năm 2012 và năm 2013 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung; Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung)

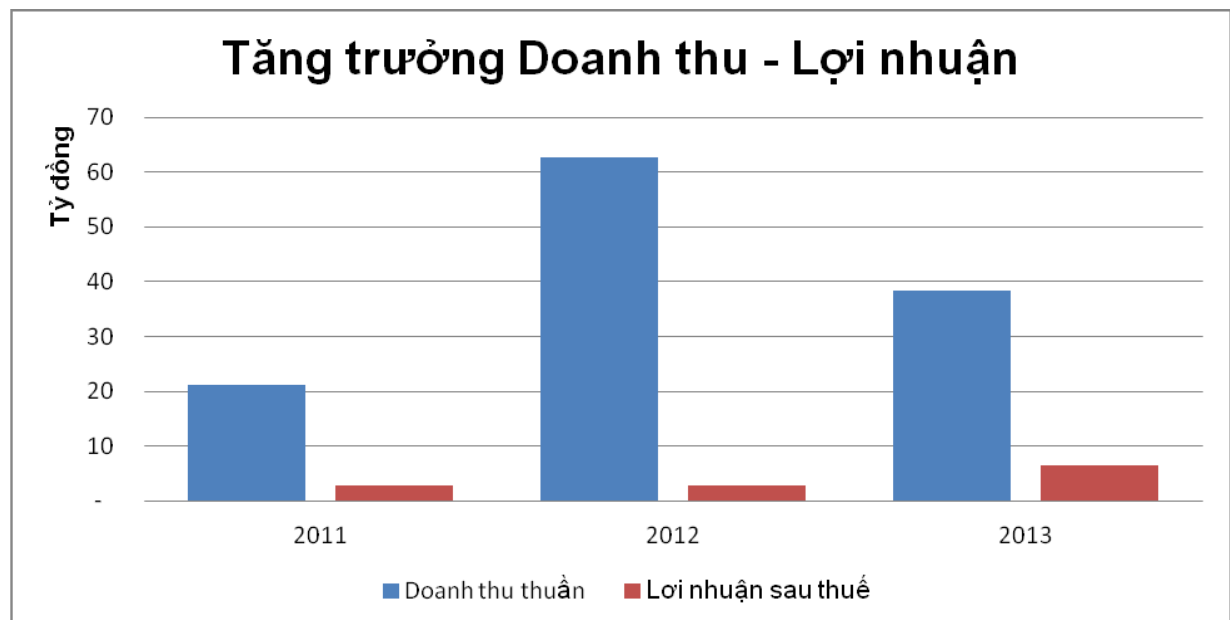
Mặc dù doanh thu thuần trong năm 2013 của Công ty giảm 39% so với năm 2012 nhưng nhờ việc sử dụng nguồn vốn hợp lý và tăng cường quản trị chi phí đã giúp cho Công ty giảm được chi phí về giá vốn hàng bán, giúp cho lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2013 đạt hơn 7,9 tỷ đồng tăng 70% so với năm 2012.

Cũng trong năm 2013, Công ty có phát sinh một số khoản thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng, các thu nhập khác nên chỉ tiêu lợi nhuận khác của năm 2013 tăng 197% so với năm 2012 và đạt 458.112.963 đồng.

Lũy kế cả năm 2013, Công ty đạt 6.442.881.903 đồng lợi nhuận sau thuế, tăng trưởng 128% so với năm 2012 chủ yếu nhờ việc tiết giảm các chi phí giá vốn hàng bán. Với mức tăng trưởng lợi nhuận này, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty đã quyết định mức cổ tức năm 2013 bằng tiền mặt được chi trả cho cổ đông là 8% (800 đồng/1 cổ phần).



Biểu đồ: Tăng trưởng Tài sản và Nguồn vốn của LEC giai đoạn 2010 - 2013



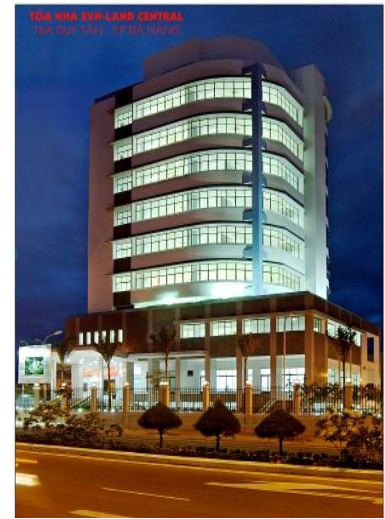
Biểu đồ: Tăng trưởng Doanh thu – Lợi nhuận của LEC giai đoạn 2010 – 2013

3.1 Hoạt động cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVNLand Central

Do Tòa nhà EVNLand Central đã được Công ty chuyển nhượng lại cho EVNCPC nên trong năm 2013, Công ty chủ yếu cho các khách hàng hiện có thuê theo hợp đồng đã ký trước đây và không phát triển thêm khách hàng mới thuê dài hạn mà chỉ cho thuê đối với các khách hàng có nhu cầu thuê ngắn hạn đến hết 31/12/2013 nhằm tận dụng các phần diện tích còn trống mà EVNCPC chưa có nhu cầu sử dụng.

Kết quả kinh doanh năm 2013 như sau:

- + Tổng số khách hàng thuê: 9 khách hàng
- + Diện tích cho thuê: 1.964 m².
- + Doanh thu: 7.308 tr.đồng, đạt 124 % kế hoạch năm 2013



3.2 Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2013, thị trường bất động sản tại Đà Nẵng vẫn tiếp tục trầm lắng, giá bất động sản giảm mạnh nên hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn, các sản phẩm đất nền, căn hộ ở thị trường Đà Nẵng có rất ít giao dịch. Tuy nhiên, nhờ Công ty tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm, tìm kiếm khách hàng, đặc biệt là thông qua các khách hàng đã mua để giới thiệu sản phẩm và giảm giá bán nên trong năm 2013, Công ty đã bán được 06 lô đất Phú Lộc An và 06 căn hộ Harmony. Mặc dù doanh số bán hàng không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên nhờ tích cực thu tiền còn lại của các khách hàng đã mua trong năm 2012 và khách hàng mới nên doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2013 đạt khá



Kết quả kinh doanh năm 2013 như sau:

a. Đất nền Phú Lộc An

- | | | |
|-------------|------------------|---------------------|
| + Doanh số | : 6/20 lô, | đạt 30% KH năm 2013 |
| + Doanh thu | : 5.115 tr.đồng, | đạt 24% KH năm 2013 |

b. Căn hộ Harmony

- | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|
| + Doanh số | : 6/10 căn hộ, | đạt 60% KH năm 2013 |
| + Tổng doanh thu | : 25.840 tr.đồng, | đạt 137% KH năm 2013 |

Trong đó:

DT thực hiện năm 2013 : 14.356 tr.đồng, đạt 76% KH năm 2013

DT thực hiện 2012 QT năm 2013 : 11.484 tr.đồng

3.3. Cho thuê căn hộ Harmony

Để khai thác số căn hộ Harmony chưa bán được, trên cơ sở đề xuất của Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị đã phê duyệt phương án đầu tư hoàn thiện căn hộ để cho thuê và Công ty đã tổ chức triển khai đầu tư theo nhu cầu thuê của khách hàng. Đến cuối năm 2013 sau gần 3 tháng triển khai Công ty đã cho thuê được 10 căn hộ.

Kết quả kinh doanh cho thuê căn hộ năm 2013 như sau:

- + Doanh số cho thuê : 10 căn hộ
- + Giá trị hợp đồng : 1.118 tr.đồng
- + Doanh thu thu tiền : 308 tr.đồng
- + Doanh thu quyết toán năm 2013 : 102 tr.đồng

4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 2: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu trong năm 2012-2013

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	35,87	24,39	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	12,69	7,72	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,08	0,04	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,04	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho BQ)	0,56	0,22	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,26	0,16	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,51%	16,76%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,27%	2,81%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,19%	2,70%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	7,44%	20,65%	

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	135	308	

(Nguồn: Số liệu được tính toán từ BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013 của LEC)

Các hệ số đánh giá khả năng thanh toán có xu hướng giảm dần, tuy nhiên vẫn duy trì ở mức cao, khả năng thanh toán ngắn hạn của LEC ở mức tốt. Năm 2012, hệ số thanh toán ngắn hạn là 35,87 lần, năm 2013 hệ số thanh toán ngắn hạn là 24,39 lần.

Công ty duy trì cơ cấu nợ trong nguồn vốn ở mức thấp và có xu hướng giảm tỷ trọng nợ, nguồn vốn hoạt động chủ yếu được tài trợ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Tỷ số nợ năm 2012 là 0,08 lần; năm 2013 là 0,04 lần.

Mức doanh thu khá thấp so với quy mô tài sản công ty. Năm 2013, tỷ số giữa doanh thu trên tổng tài sản là 0,16 lần.

Mức sinh lời của tài sản và vốn chủ sở hữu ở mức thấp. Năm 2013, hệ số lợi nhuận/Tổng tài sản đạt 2,7% và hệ số lợi nhuận/Vốn chủ sở hữu là 2,81%. Khả năng sinh lời của tài sản Công ty hiện ở mức thấp, Công ty cần có những giải pháp kinh doanh hiệu quả để tăng hiệu quả hoạt động hơn nữa.

5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

a. Kế hoạch Lợi nhuận và cổ tức:

Bảng 3: Kế hoạch Lợi nhuận và cổ tức năm 2014

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với thực hiện năm 2013
Doanh thu thuần	23.023.000.000	-40,1%
Lợi nhuận sau thuế	654.000.000	-89,84%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	2,84%	-83,05%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư của chủ sở hữu	0,31%	-88,97%

Chỉ tiêu	Năm 2014	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với thực hiện năm 2013
Cổ tức	-	-

(Nguồn: Số liệu năm 2013 được trích từ Biên bản họp đại hội đồng thường niên năm 2013 của LEC và Báo cáo tài chính năm 2013 được kiểm toán của LEC; Số liệu kế hoạch năm 2014 được trích từ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung)

Lưu ý: Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 được tổ chức vào ngày 03/04/2014, Đại hội đồng cổ đông của LEC đã thông qua mức cổ tức bằng tiền mặt của năm 2013 là 8% (800 đồng/01 cổ phần). Trong các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông năm 2014, Hội đồng quản trị LEC không đưa ra mức cổ tức dự kiến cho năm 2014 vì vậy tại thời điểm hiện tại không có số liệu về cổ tức dự kiến năm 2014 của LEC.

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

Theo Nghị quyết 01/NQ-CP của Chính phủ ban hành về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014, các chỉ tiêu chủ yếu của năm 2014 như phấn đấu đạt tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) khoảng 5,8%; kim ngạch xuất khẩu tăng khoảng 10%; tỷ lệ nhập siêu khoảng 6% kim ngạch xuất khẩu; tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 7%.

Sang năm 2014, theo dự báo kinh tế Việt Nam sẽ có tăng trưởng cao hơn năm 2013, tiếp tục ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát; tăng trưởng hợp lý và nâng cao chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh của nền kinh tế trên cơ sở đẩy mạnh thực hiện ba đột phá chiến lược gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, tái cơ cấu nền kinh tế. Chính phủ sẽ duy trì thực hiện mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát. Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù ngay từ đầu năm Chính phủ và các Bộ ngành liên quan đã đề ra nhiều giải pháp để cứu thị trường trong đó có nhiều giải pháp về nguồn vốn tín dụng, tuy nhiên theo đánh giá của các chuyên gia có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản thì tác động của các chính sách là tích cực tuy nhiên để chính sách đi vào thực tế vực dậy lĩnh vực bất động

sản thì cần có thời gian và tùy thuộc vào tình hình tăng trưởng chung của cả nền kinh tế. Do đó, trong năm 2014 kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ phục hồi.

Đa phần các chính sách giải cứu thị trường bất động sản đưa ra chủ yếu tập trung vào phân khúc căn hộ thu nhập thấp và nhà ở xã hội, trong khi đó đa phần các bất động sản của công ty thuộc phân khúc nhà ở thương mại. Do đó, dự báo giai đoạn năm 2013-2015 sẽ tiếp tục là giai đoạn khó khăn, thách thức đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Trên cơ sở đánh giá tình hình, Công ty đặt ra các mục tiêu cụ thể để hoàn thành kế hoạch thời gian tới như sau:

📌 Về công tác tổ chức quản lý: Tiếp tục duy trì bộ máy nhân sự ổn định, tinh gọn và có chất lượng để đáp ứng các mục tiêu kinh doanh, đầu tư xây dựng của Công ty trong năm 2013 và định hướng đến năm 2015.

📌 Về hoạt động kinh doanh

- Cho thuê văn phòng tại Tòa nhà EVNLand Central: Công ty tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng đối với các khách hàng hiện có và quản lý vận hành Tòa nhà theo hợp đồng ký kết với EVNCPC cho đến khi bàn giao tòa nhà lại cho EVNCPC.
- Kinh doanh bất động sản
 - ✓ Kinh doanh bất động sản riêng lẻ: Trong giai đoạn từ nay đến 2015, Công ty không tiếp tục hoạt động kinh doanh mua bán bất động sản riêng lẻ mà chỉ tập trung chào bán 6 bất động sản hiện có.
 - ✓ Kinh doanh bán đất nền dự án Phú Lộc An: Công ty tập trung tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo, tìm kiếm khách hàng để bán 40 lô đất còn lại, đặc biệt là hướng đến đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình chưa có nhà ở có nhu cầu mua đất xây dựng nhà. Kế hoạch năm 2014 bán 20/40 lô đất và định hướng đến năm 2015 bán 20 lô đất còn lại với giá bán theo thực tế thị trường
 - ✓ Kinh doanh bán căn hộ Harmony: Công ty tập trung tăng cường công tác quảng cáo tiếp thị, tìm kiếm khách hàng, đặc biệt chú ý đến việc

giới thiệu sản phẩm ra thị trường Hà Nội để bán 103 căn hộ còn lại. Kế hoạch năm 2014 bán 10/103 căn hộ. Định hướng đến năm 2015 bán 93 lô đất còn lại với giá bán theo thực tế thị trường.

6. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS) đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung cũng như lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Kế hoạch mà Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung đặt ra đã được xây dựng trên nền tảng năng lực hiện tại của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung và có xét đến yếu tố thị trường, tình hình kinh tế vĩ mô. Nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung và những dự báo về thị trường của Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung là chính xác thì kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đề ra là có tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng:

- i. Trong các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông năm 2014 do LEC đã gửi các cổ đông và công bố trên website của Công ty, Hội đồng quản trị LEC không đưa ra mức cổ tức dự kiến cho năm 2014 vì vậy tại thời điểm hiện tại không có số liệu về cổ tức dự kiến năm 2014 của LEC.
- ii. Các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin có chọn lọc và các lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán:

Không có

8. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:

Không có

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:



Cổ phiếu phổ thông của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (LEC)

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/1 cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

Tổng số cổ phiếu chào bán là 15.819.177 cổ phiếu, trong đó:

-  Số lượng cổ phiếu do EVNCPC sở hữu: 6.337.377 cổ phiếu;
-  Số lượng cổ phiếu EVNCPC được ủy quyền chào bán 9.481.800 cổ phiếu LEC, gồm ủy quyền của các đơn vị:
 - EVNCPC được Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) ủy quyền thay mặt cho EVN làm đầu mỗi đăng ký chào bán chứng khoán với UBCKNN và bán đấu giá cổ phiếu LEC tại Sở GDCK Hà Nội: 7.681.800 cổ phiếu LEC;
 - EVNCPC được Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng ủy quyền thay mặt cho Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng làm đầu mỗi đăng ký chào bán chứng khoán với UBCKNN và bán đấu giá cổ phiếu LEC tại Sở GDCK Hà Nội: 900.000 cổ phiếu LEC;
 - EVNCPC được Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa ủy quyền thay mặt cho Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa làm đầu mỗi đăng ký chào bán chứng khoán với UBCKNN và bán đấu giá cổ phiếu LEC tại Sở GDCK Hà Nội: 900.000 cổ phiếu LEC.

4. Giá chào bán dự kiến

Theo quyết định của các chủ sở hữu cổ phần bao gồm: Tổng Công ty Điện lực Miền Trung; Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN); Công ty TNHH MTV Điện

lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa, các chủ sở hữu đều quyết định mức giá khởi điểm bán đầu giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Mức giá khởi điểm bán đầu giá được EVNCPC tính dựa trên các căn cứ:

- ✚ Giá ghi trên sổ sách kế toán của EVNCPC: tại thời điểm chào bán, giá trị sổ sách 01 cổ phiếu LEC được theo dõi trên sổ sách kế toán của EVNCPC và các đơn vị: Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN); Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa là: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- ✚ Giá giao dịch trên thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại thời điểm đăng ký chào bán và báo cáo định giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung do đơn vị tư vấn định giá độc lập thực hiện.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, Tổng Công ty Điện lực Miền Trung; Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN); Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa đã quyết định mức giá khởi điểm bán đầu giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung là 10.000 đồng/1 cổ phiếu.

6. Phương thức phân phối

Bán đầu giá công khai 15.819.177 triệu cổ phiếu LEC tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Nhà nước

đầu giá cổ phiếu do EVNCPC sở hữu tại LEC do Sở GDCK Hà Nội ban hành, dự kiến trình tự thực hiện như sau:

Bảng 4: Dự kiến thời gian phân phối cổ phiếu

Stt	Các bước thực hiện dự kiến	Thời gian
1	Nhận được Giấy phép chào bán của UBCKNN	Ngày T

2	Công bố thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng về cuộc bán đấu giá theo quy định	Từ ngày T+1 đến T+3
3	Nhận đăng ký tham dự đấu giá, nhận đặt cọc mua cổ phần, phát phiếu tham dự đấu giá (tối thiểu 20 ngày đăng ký theo quy định)	Từ ngày T+4 đến T+27
4	Tổ chức bán đấu giá cổ phần	Ngày T+29
5	Thông báo kết quả đấu giá cho các nhà đầu tư	Ngày T+30
6	Trả lại tiền đặt cọc cho nhà đầu tư đấu giá hợp lệ nhưng không đấu giá thành công	Từ ngày T+31 đến ngày T+35
7	Nhận tiền thanh toán mua cổ phần của nhà đầu tư trúng đấu giá	Từ ngày T+31 đến T+38
9	Báo cáo kết quả với UBCKNN và công bố thông tin kết quả việc bán đấu giá cổ phiếu LEC theo quy định	Từ ngày T+39 đến ngày T+40

8. Phương thức thực hiện đăng ký mua cổ phiếu

EVNCPC sẽ thực hiện công bố thông tin bán đấu giá cổ phiếu LEC tại Sở GDCK Hà Nội trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Phương thức thực hiện đăng ký mua cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở GDCK Hà Nội ban hành và công bố, trong đó thời gian đăng ký mua cổ phiếu được đảm bảo tối thiểu 20 ngày theo quy định tại Luật Chứng khoán và trình tự tiến hành dự kiến theo như Điều 7 của Mục này.

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Tùy thuộc vào tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại các công ty đại chúng theo như quy định của Chính phủ tại thời điểm chào bán. Theo như quy định hiện hành về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại LEC, nhà đầu tư nước ngoài hoặc cổ đông nước ngoài của LEC được tham gia đấu giá mua cổ phiếu với tỷ lệ tối đa là 49% cổ phần LEC.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (LEC) được Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp Giấy CNĐKKD lần đầu ngày 06/12/2007,

như vậy đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2005 của cổ đông sáng lập đã hết thời hạn. Toàn bộ 15.819.177 cổ phiếu được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các loại thuế có liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp: LEC phải nộp thuế TNDN 25% trên thu nhập chịu thuế. Các loại thuế khác, được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tên tài khoản: Tổng Công ty Điện lực Miền Trung-LEC

Số hiệu tài khoản: 0061001234567

Mở tại: Ngân hàng TMCP An Bình, CN Đà Nẵng


VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu ra công chúng của cổ đông lớn nhằm mục đích thoái vốn đầu tư tại các doanh nghiệp ngoài ngành theo Quyết định số 1782/QĐ-TTg ngày 23/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án Tái cơ cấu Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) giai đoạn 2012-2015 và thoái vốn tại các công ty thành viên theo quy định của Chính phủ và quy định của EVN.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức Kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

 Địa chỉ: 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

 Tel: 84.511.3635886 Fax: 84.511.3655887

2. Tổ chức Tư vấn Phát hành

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS)

Trụ sở chính: 101 Láng Hạ - Quận Đống Đa – Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (844) 3 5 624 626

Fax: (844) 3 5 624 628

Trên cơ sở thông tin ABS thu thập được về Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung và việc EVNCPC làm đầu mối được ủy quyền thực hiện chào bán công khai 15.819.177 cổ phần, với tư cách là tổ chức tư vấn ABS có một số nhận định sau:

- Hoạt động kinh doanh trong thời gian gần đây của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung đều có lãi. Năm 2011 lãi 2,90 tỷ đồng; năm 2012 lãi 2,82 tỷ đồng; năm 2013 lãi 6,44 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế có xu hướng tăng trưởng trong giai đoạn 2012-2013;
- Tỷ suất lợi nhuận ở mức thấp. Năm 2013, tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ROA đạt 2,7%; tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu đạt 2,81%;
- Công ty duy trì mức vay nợ thấp, tỷ số nợ tính đến 31/12/2013 là 0,04 lần

Với các nhận định trên cho thấy LEC là một doanh nghiệp bất động sản có tiềm năng phát triển. Khả năng thành công của cuộc bán đấu giá hơn 15,8 triệu cổ phần của LEC do EVNCPC chào bán phụ thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn dựa trên các thông tin do Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung cung cấp. Tổ chức tư vấn là ABS không đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo, nhà đầu tư cần tham khảo thêm những thông tin về hoạt động của doanh nghiệp và tự chịu trách nhiệm với quyết định đầu tư của mình.

IX. BÁO CÁO CỦA CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN LEC

Các thông tin tài chính và số liệu kế hoạch của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung trong Bản cáo bạch này được trích từ Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2012, 2013 và các Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông LEC các năm 2012; 2013 và 2014. Các thông tin liên quan đến LEC khác hoàn toàn được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung.

Ngày 17 tháng 04 năm 2014

XÁC NHẬN ỦY QUYỀN CHO EVNCPC THAY MẶT VÀ LÀM ĐẦU MỐI THỰC HIỆN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN VỚI UBCKNN VÀ BÁN ĐẤU GIÁ TẠI SỞ GDCK HÀ NỘI CỦA CÁC CỔ ĐÔNG		
<div>TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM (EVN)</div> <div>TỔNG GIÁM ĐỐC</div> <div>(Đã ký)</div> <div>PHẠM LÊ THANH</div>	<div>CÔNG TY TNHH MTV ĐIỆN LỰC ĐÀ NẴNG</div> <div>CHỦ TỊCH KIÊM GIÁM ĐỐC</div> <div>(Đã ký)</div> <div>LÊ THANH MINH</div>	<div>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN LỰC KHÁNH HÒA</div> <div>CHỦ TỊCH</div> <div>(Đã ký)</div> <div>TRẦN ĐÌNH NHÂN</div>
<div>TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG (EVNCPC)</div> <div>CHỦ TỊCH KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC</div> <div>(Đã ký)</div> <div>TRẦN ĐÌNH THANH</div>	<div>TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG (LEC)</div> <div>TỔNG GIÁM ĐỐC</div> <div>(Đã ký)</div> <div>LÊ VĂN TRƯỜNG</div>	
<div>ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN BÌNH (ABS)</div> <div>TỔNG GIÁM ĐỐC</div> <div>(Đã ký)</div> <div>NGUYỄN THANH HẢI</div>		