

Số: 27/CV-LEC-TCKT

"V/v: CBTT Tài liệu họp ĐHĐCĐ  
thường niên năm 2023"

Đà Nẵng, ngày 6 tháng 4 năm 2023

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

*Kính gửi:*- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung**
- Mã chứng khoán: **LEC**
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình
- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin
- Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

### **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung xin công bố thông tin: "Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023"

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 06/04/2023 tại đường dẫn <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/dai-hoi-co-dong-5.html>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

### Tài liệu gửi kèm:

- Các Tờ trình, BC

### Nơi nhận:

- Như trên, Lưu HCNS

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**KT. Tổng Giám Đốc**

**TV HĐQT**



**Phạm Ngọc Bình**

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

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

*Đà Nẵng, ngày 5 tháng 4 năm 2023*

Số: 21A/TTr-LEC-HĐQT

## **TỜ TRÌNH**

**V/v: Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022  
và kế hoạch kinh doanh năm 2023**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;  
Căn cứ Nghị quyết số 62/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường  
niên năm 2022 thông qua ngày 28/06/2022,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính  
trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Báo cáo kết quả kinh doanh năm  
2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023 để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.  
Trân trọng !

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Kháng Chiến**

*Đà Nẵng, ngày 6 tháng 4 năm 2023*

**BÁO CÁO  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ  
TRÌNH KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bắt động sản Điện lực miền Trung (LEC);  
Căn cứ Nghị quyết số số 62/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua ngày 28/06/2022,

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực miền Trung báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 và trình kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

**A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022**

**1. Hoạt động kinh doanh năm 2022 của Công ty mẹ**

**1.1. Quản lý Khu căn hộ Harmony**

Trong năm 2022, Công ty vẫn thực hiện việc quản lý vận hành Khu căn hộ Harmony Tower. Công ty đã đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh, an toàn cháy nổ tại khu căn hộ, đáp ứng đầy đủ các dịch vụ hỗ trợ cư dân, các hệ thống điện, nước, thiết bị vận hành được bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế phục vụ tốt cho khách hàng và cư dân trong tòa nhà.

**1.2. Hoạt động đầu tư:**

Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2 đang trong quá trình tuyển chọn đối tác hợp tác đầu tư nên chưa được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt triển khai tổ chức thi công chính thức trong năm 2022.

Hoạt động đầu tư Tài chính vào các công ty con (chiếm 82% tổng vốn chủ sở hữu) vẫn duy trì ổn định như các năm trước. Nhìn chung, trong năm 2022 hoạt động kinh doanh của các công ty con gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản đang điều chỉnh theo hướng đi xuống sau thời gian dài bị ảnh hưởng mạnh từ dịch bệnh Covid-19, điều này dẫn đến các công ty con chưa thể thực hiện việc phân phối lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong năm về công ty mẹ, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh năm 2022 của công ty mẹ.



## 2. Hoạt động kinh doanh năm 2022 của các công ty con:

Hoạt động kinh doanh của các công ty con năm 2022 chủ yếu tập trung vào hai lĩnh vực chính sau:

- Hoạt động thương mại, dịch vụ: Doanh thu năm 2022 từ hoạt động này đạt 11.425 triệu đồng, chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp các thiết bị, vật tư cho khách hàng và cung cấp các dịch vụ vui chơi, giải trí, tổ chức sự kiện tại Trung tâm vui chơi Kinder Park - nằm trong khuôn viên công viên nước Hồ Tây.

- Hoạt động dịch vụ xây lắp: doanh thu năm 2022 đạt 169.606 triệu đồng tập trung chính vào việc thi công nhà xưởng tại các khu công nghiệp, thi công san nền tại các khu đô thị mới, sân golf và thi công công trình cao tầng của các dự án lớn như Dự án Tổ hợp Ánh Dương-Soliel Đà Nẵng, Dự án Sân Golf Hòa Bình.

## 3. Kết quả kinh doanh năm 2022

3.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2022 của Công ty mẹ LEC như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	3.605	6.889	3.284	91,10%
2	Chi phí	4.652	7.579	2.927	62,92%
3	Lợi nhuận sau thuế	(1.047)	(690)	357	-34,11%

Năm 2022 doanh thu công ty mẹ tăng mạnh so với năm 2021, tăng 91,1% so với năm trước, chủ yếu là do việc do tăng doanh thu từ hoạt động xây lắp khi tham gia thi công hạng mục Cảnh quan tầng 1 của Tòa D thuộc dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soleil Đà Nẵng. Chi phí tài chính trong năm tăng đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022 cũng tăng so với năm trước chủ yếu do chi phí thuế đất phi nông nghiệp năm 2022 tăng so với năm 2021, đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 bị lỗ 690 triệu đồng, nhưng đã giảm lỗ 34% so với năm 2021.

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	111.392	20.166	-91.226	-81,90%
2	Chi phí	111.661	22.035	-89.626	-80,27%
3	Lợi nhuận sau thuế	(269)	(1.869)	-1.600	594,73%

3.3 Kết quả kinh doanh của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	2.598	4.661	2.063	79,41%
2	Chi phí	3.641	4.591	950	26,10%
3	Lợi nhuận sau thuế	(1.042)	70	1.112	-106,70%

3.4 Kết quả kinh doanh của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	1.422	1.905	483	34,00%
2	Chi phí	1.323	1.876	553	41,78%
3	Lợi nhuận sau thuế	100	24	-76	-76,24%

3.5 Kết quả kinh doanh của Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	458.292	164.990	-293.302	-64,00%
2	Chi phí	443.935	160.673	-283.262	-63,81%
3	Lợi nhuận sau thuế	14.357	1.623	-12.734	-88,69%

3.6 Kết quả kinh doanh Hợp nhất năm 2022 của Công ty:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Chênh lệch 2022/2021		% thực hiện so với KH
					Giá trị	%	
1	Tổng Doanh thu	552.719	597.766	191.870	-360.849	-65,29%	-67,90%
2	Tổng Chi phí	549.702	588.149	198.057	-351.645	-63,97%	-66,33%
3	Lợi nhuận sau thuế	3.017	6.295	-8.886	-11.903	-394,54%	-241,16%

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 giảm nhiều so với năm trước với tỷ lệ giảm 67,90% chủ yếu là do doanh thu từ hoạt động xây lắp công trình trong kỳ giảm, nguyên nhân do một số công trình tạm ngừng thi công trong năm vì thị trường bất động sản suy giảm. Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm so với năm trước và doanh thu hoạt động tài chính năm 2022 cũng giảm mạnh so với năm 2021 chủ yếu do lãi tiền vay từ các công ty con giảm, đồng thời chi phí lãi vay trong năm tăng so với năm 2021, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 bị lỗ 8.886 triệu đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.

## B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Trong năm 2022 tình hình dịch bệnh Covid-19, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán,... vẫn còn diễn ra ở Việt Nam và trên thế giới đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực của nền kinh tế đất nước và toàn cầu. Vì vậy chúng ta rất cần các chính sách tiền tệ, tài khóa và các giải pháp vĩ mô phù hợp để môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

### 1. Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2023:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản mới, mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ;
- Tiếp tục tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho Dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soleil Đà Nẵng và các Dự án lớn theo đúng các điều khoản đã cam kết;
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư, cơ hội phát triển kinh doanh mới (tại cả Công ty mẹ và các công ty con) trên nguyên tắc hiệu quả và bền vững để mở rộng hoạt động, mở rộng nguồn doanh thu nhằm nâng cao năng lực, uy tín, hình ảnh thương hiệu của Công ty.

### 2. Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2023

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2023</b>
1. Doanh thu kế hoạch	322.801
Trong đó:	
- <i>Xây lắp</i>	240.295
- <i>Thương mại, dịch vụ</i>	82.506
2. Chi phí kế hoạch	314.926
3. Lợi nhuận sau thuế kế hoạch	<b>5.708</b>

### 3. Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2023:

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

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2 phù hợp với tình hình thực tế của thị trường, bám sát nhu cầu của khách hàng và đảm bảo phù hợp với năng lực, khả năng thực hiện của Công ty. Cơ bản các công việc dự kiến triển khai như sau:

- Lựa chọn đối tác có năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2.

- Triển khai các thủ tục về pháp lý và phê duyệt của cơ quan nhà nước để triển khai thực hiện các gói thầu đầu tiên trong việc thực hiện dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2.

Trên đây là nội dung Báo cáo đánh giá của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 và kế hoạch kinh doanh năm 2023, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Khánh Chiến



CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

Đà Nẵng, ngày 5 tháng 4 năm 2023

Số: 22/TTr-LEC-HĐQT

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;  
Căn cứ Nghị quyết số 62/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua ngày 28/06/2022,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán để Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua.

Trân trọng kính trình!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Khánh Chiến

Ghi chú:

Bản báo cáo tài chính đầy đủ đã được kiểm toán kính mời Quý cổ đông tham khảo tại website: [www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)

(Chi tiết: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>)



Đà Nẵng, ngày 5 tháng 4 năm 2023

Số: 24 /TTr-LEC-HĐQT

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận năm 2022

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;  
Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 phương án sử dụng lợi nhuận năm 2022 cụ thể như sau:

### I. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2022:

Đơn vị : đồng

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2022	Ghi chú
1	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế năm 2022	(6.218.821.994)	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2022	2.699.675.982	
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2022	(8.918.497.976)	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	43.262.880.116	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước	52.925.683.025	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2022	(9.662.802.909)	
5	Trích lập các quỹ :		
	- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	0	
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	
6	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các Quỹ	43.262.880.116	
7	Trả cổ tức bằng tiền	0	
8	Lợi nhuận còn lại	43.262.880.116	

### II. Phương án chi trả cổ tức cho năm 2022:

Dựa trên kết quả hoạt động của năm 2022 và lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến năm 2022, Hội đồng quản trị đề xuất không thực hiện chi trả cổ tức năm 2022.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Khánh Chiến

Đà Nẵng, ngày 5 tháng 4 năm 2023

Số: 25 /TTr-LEC-HĐQT

### TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2022  
và phê duyệt tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2023

#### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;  
Căn cứ Nghị quyết số 62/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua ngày 28/06/2022,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua Báo cáo tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2022 và phê duyệt đề xuất tiền thù lao của HĐQT, BKS năm 2023 cụ thể như sau:

1. Tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện năm 2022:

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2022
<b>I</b>	<b>HĐQT</b>				<b>0</b>
1	Chủ tịch	0	1	12	0
2	Thành viên	0	4	12	0
<b>II</b>	<b>BKS</b>				<b>0</b>
1	Trưởng ban	0	1	12	0
2	Thành viên	0	2	12	0
	<b>Tổng số</b>				<b>0</b>

2. Tổng số tiền thù lao của HĐQT và BKS đề xuất cho năm 2023:

Do tình hình kinh doanh và tài chính công ty còn gặp rất nhiều khó khăn, HĐQT và BKS đã thống nhất tiếp tục không nhận thù lao năm 2023:

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2023
<b>I</b>	<b>HĐQT</b>				-
1	Chủ tịch				<b>0</b>
2	Thành viên	0	1	12	0
<b>II</b>	<b>BKS</b>	0	4	12	0
1	Trưởng ban				<b>0</b>
2	Thành viên	0	1	12	0
	<b>Tổng số</b>	0	2	12	0

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



Nguyễn Khánh Chiến

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

Số: 26/TTr-LEC- HĐQT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Đà Nẵng, ngày 5 tháng 4 năm 2023*

**TỜ TRÌNH**

V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ Luật doanh nghiệp hiện hành,

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

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 phê chuẩn danh sách các công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn một công ty để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2023.

Danh sách công ty kiểm toán bao gồm:

1. Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn Ecovis Afa Việt Nam
2. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
3. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng !

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Khánh Chiến**