

Số: 25/2024/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố Báo cáo thường  
niên năm 2023"

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 04 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

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 Báo cáo thường niên năm 2023. Số liệu Báo cáo tài chính năm 2023 trong Báo cáo thường niên năm 2023 là số liệu do công ty tự lập đến ngày 31/12/2023, chưa được phát hành báo cáo kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/cong-bo-thong-tin-2.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:

- BCTN năm 2023

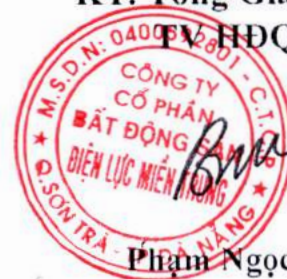
Nơi nhận:

- Như trên,  
- Lưu HCNS

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

KT. Tổng Giám Đốc

TP.HQĐT



Phạm Ngọc Bình



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**

**2023**

# 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

THÔNG TIN CHUNG	1
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	19
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	39
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	57
QUẢN TRỊ CÔNG TY	65
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	80





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 06 tháng 12 năm 2007 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022
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

2008

- 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 m<sup>2</sup> văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân.
- Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sân 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.

2010-2014

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





Nghi 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.

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



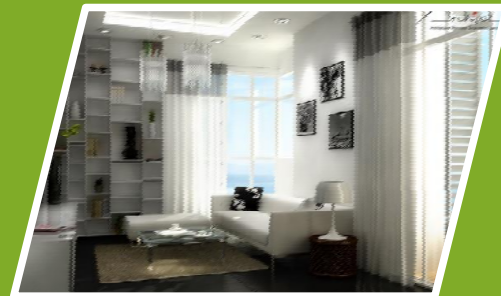


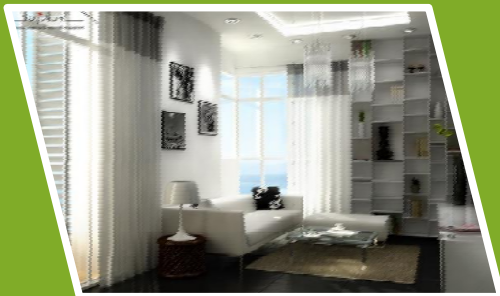
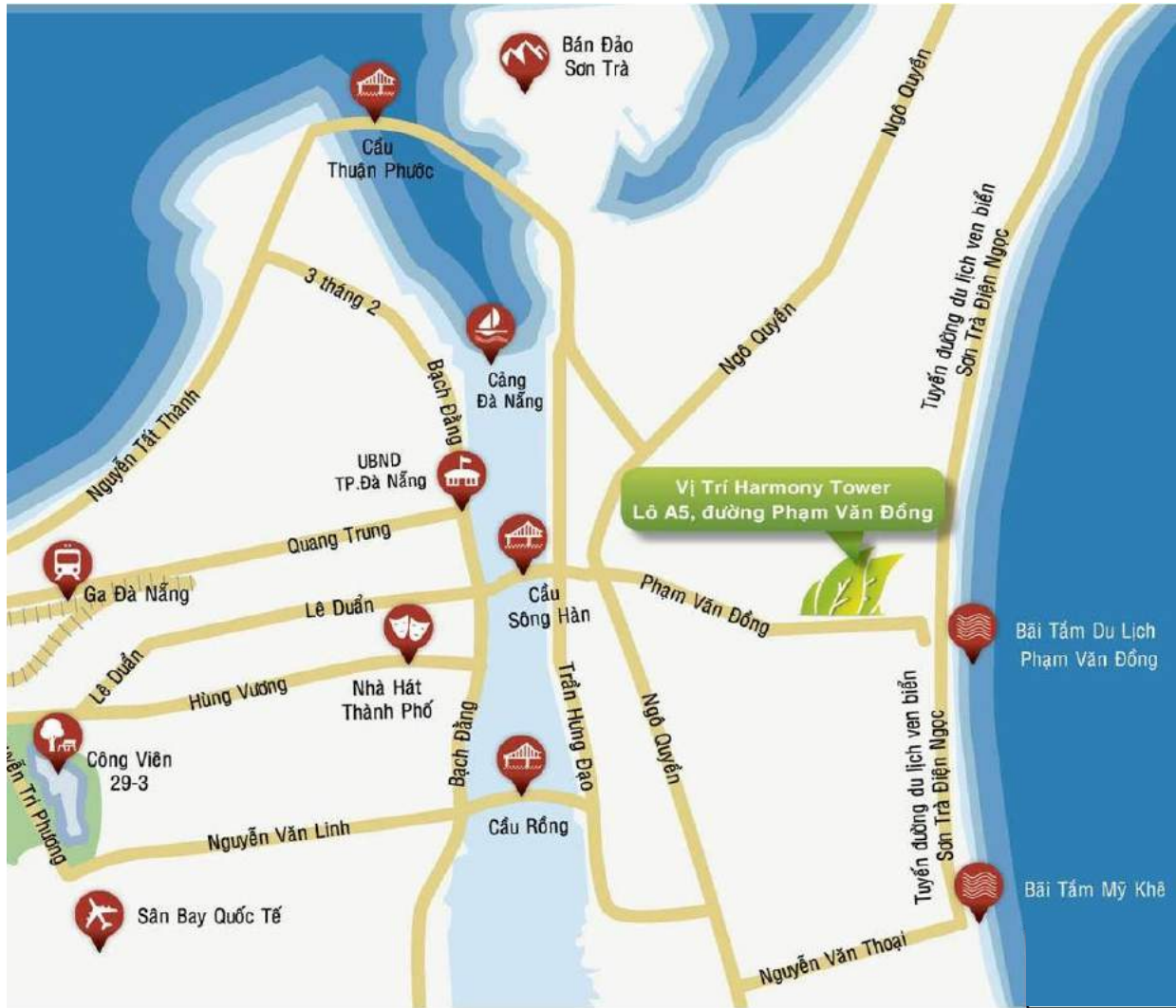
## Ngành nghề kinh doanh

- 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.





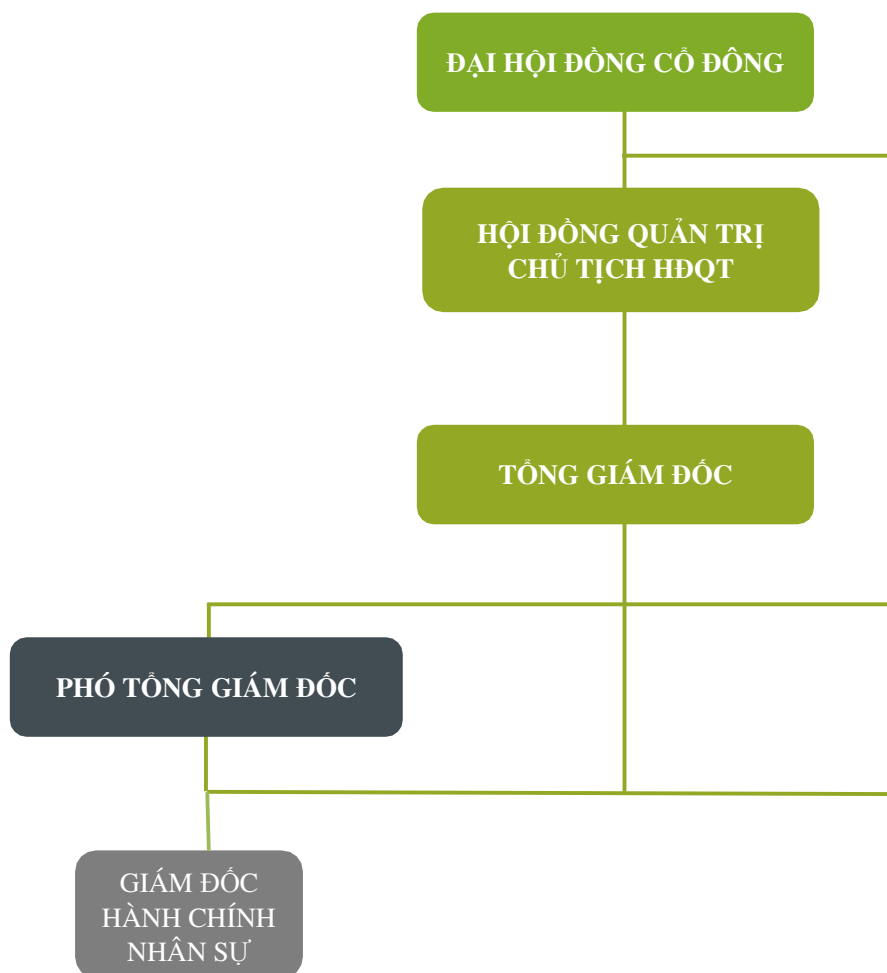


## Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

### 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	85,5%
2	CTCP Đầu tư Xây dựng P&P	94.176.000.000	54%
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	47,52%

**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 2020 – 2023 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**

Năm 2023 kinh tế thế giới tiếp tục gặp phải những khó khăn và thách thức lớn. Nhiều quốc gia, trong đó có các đối tác thương mại lớn của nước ta tăng trưởng chậm lại, nợ công tăng cao, tiềm ẩn nhiều rủi ro, tổng cầu thế giới suy giảm, tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp, các tổ chức xúc tiến thương mại đã giúp nền kinh tế nước ta phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, GDP năm 2023 ước tính đạt mức 5,05%.

Thị trường bất động sản năm 2023 tiếp tục gặp nhiều khó khăn, nhất là phân khúc căn hộ đô thị do ngành du lịch bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19 liên tiếp trong ba năm trước. Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng cũng bị suy giảm trầm trọng ở tất cả các phân khúc.

Nhìn chung, nền kinh tế nước ta vẫn tồn tại những rủi ro như hoạt động thương mại và đầu tư thế giới giảm; xu hướng tăng lãi suất, giá dầu diễn biến phức tạp; xuất khẩu giảm; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp; biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh diễn biến phức tạp.... 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, khói 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 2023, mặt bằng lãi suất cho vay khá cao, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2024 là một khó khăn cho khi 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 nhưng thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng vẫn đang trong tình trạng suy giảm. 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. 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 đối tác 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

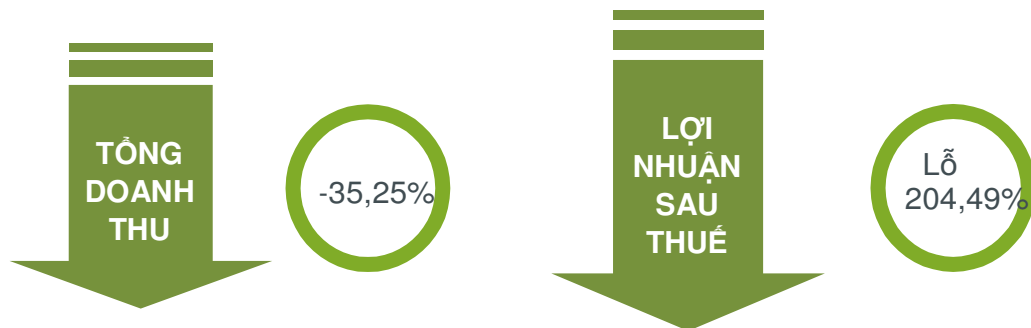
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội



Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2022	TH 2023	KH 2023	TH 2023 /2022	TH/KH 2023
Tổng doanh thu	Triệu đồng	191.870	124.232	322.801	64,75%	38,49%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	322.801	57,63%	32,32%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-6.186	-25.594	7.135	413,74%	-358,71%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-8.886	-27.057	5.708	304,49%	-474,02%

Tăng trưởng GDP của nền kinh tế nước ta năm 2023 đạt mức 5,05% so với năm trước, thấp hơn năm 2022. Tuy nhiên vẫn cao hơn so với mức tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2023 là 2,1%, nguyên nhân là do kinh tế vĩ mô nước ta ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo cũng như sự phối hợp chặt chẽ của các cấp, các ngành, các địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Tổng doanh thu năm 2023 đạt 124.232 triệu đồng tương đương 64,75% so với năm 2022 và đạt 38,49% so với kế hoạch năm. Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ so với năm trước và chi phí lãi vay trong năm tăng mạnh so với năm 2022, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 27.057 triệu đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.



## Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Hoài Nam	Tổng giám đốc
2	Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

**Những thay đổi trong Ban điều hành:** Như trên

## Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

Ông Lê Hoài Nam - Tổng giám đốc	
Năm sinh	: 28/01/1981
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
Từ năm 2007 đến năm 2008	Phó giám đốc điều hành Khu Công Nghiệp Lương Sơn
Từ năm 2008 đến năm 2018	Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc
Từ năm 2014 đến năm 2019	Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Từ tháng 8/2016 đến 4/2019	Thành viên HĐQT - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 02/2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới
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 31/12/2023

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>85</b>	
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	75	88,24
2	Trình độ Trung cấp	10	11,76
<b>II</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>85</b>	
1	Nam	56	65,88
2	Nữ	29	34,12
<b>Tổng cộng</b>		<b>85</b>	<b>100</b>

## Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Thu nhập bình quân	Đồng/người/ tháng	8.500.000	8.000.000	8.000.000

## 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 và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, 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: Không phát sinh







Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	1.209.423	971.990	-19,63%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	-42,37%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	-6.685	-25.422	280,28%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	499	-173	-134,67%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-6.186	-25.594	313,74%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-8.886	-27.057	204,49%

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (\*)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,11	1,41
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,04	1,34
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	66,18%	58,94%
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	196,55%	143,57%
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,75	0,94
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,14	0,11
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-4,908%	-25,932%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-2,085%	-6,780%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-0,702%	-2,784%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-3,693%	-24,365%

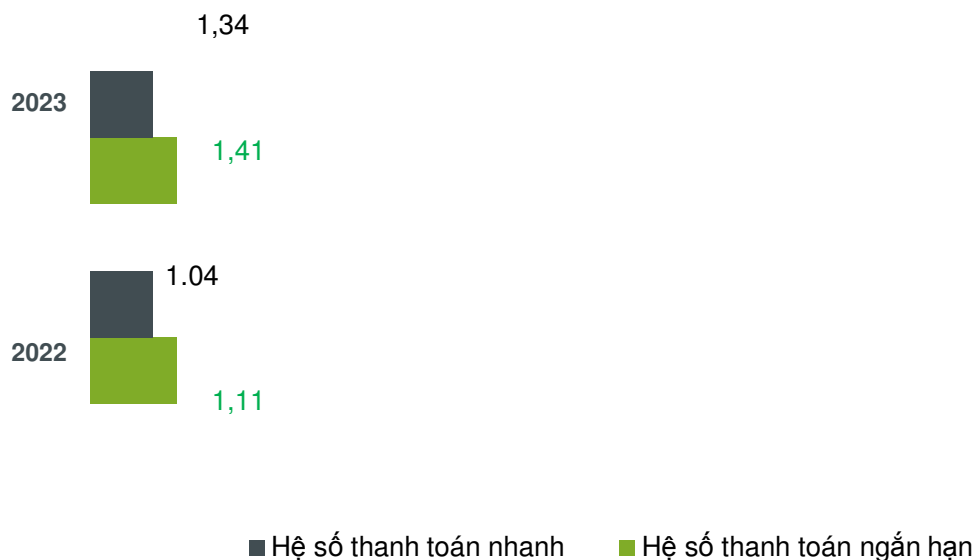


(\*) Các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2023 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

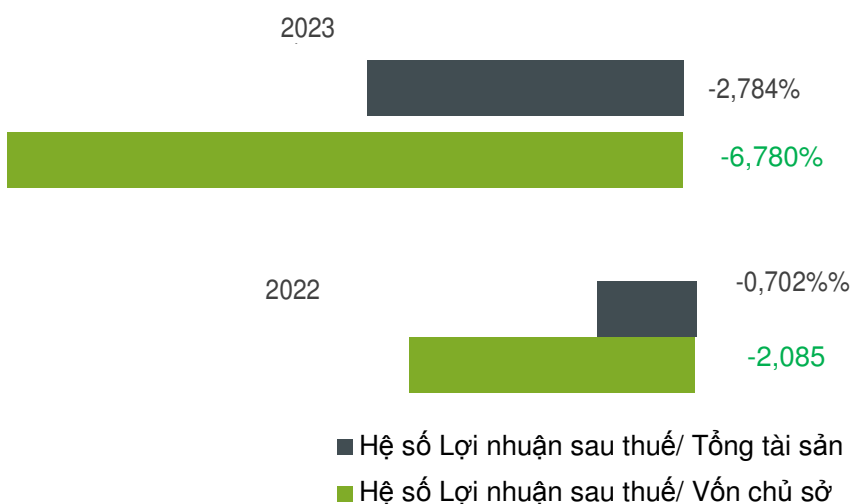
#### Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2023 tăng nhẹ so với năm 2022 và lần lượt đạt các mức 1,41 lần và 1,34 lần. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn giảm 22,46% và nợ ngắn hạn giảm 27,15% so với năm 2022. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu các khoản phải thu ngắn hạn năm 2023 giảm, các khoản giảm này chủ yếu đến từ công ty con – Công ty CP đầu tư và xây dựng P&P. Đồng thời nợ ngắn hạn năm qua cũng giảm đến từ khoản mục vay ngắn hạn và người mua trả tiền trước giảm so với năm 2022. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho tập đoàn và là mức trung bình trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản.

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



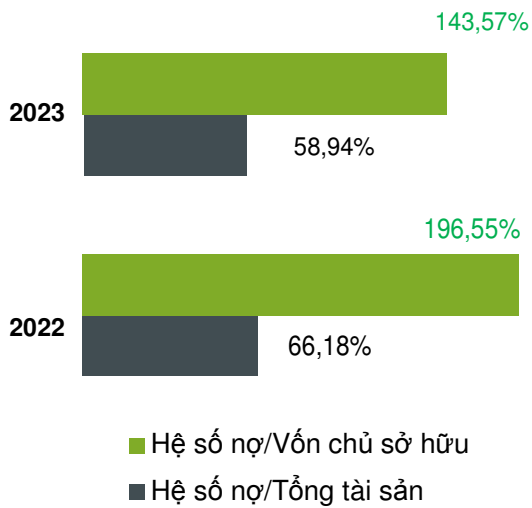




## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Những chỉ số về khả năng sinh lời đã giảm mạnh trong năm 2023 vừa qua. Thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng suy giảm khiến cho các dự án thi công xây dựng công trình gặp rất nhiều khó khăn đã dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 của LEC chỉ đạt 104,34 tỷ đồng, giảm 42,37% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của LEC bị lỗ 27.057 triệu đồng, lỗ thêm 204,49% so với năm 2022 chủ yếu do doanh thu hoạt động năm 2023 giảm mạnh so với năm 2022 đồng thời chi phí lãi vay trong năm tăng so với năm 2022. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như tỷ suất lợi nhuận thuần, ROA, ROE đều giảm mạnh so với năm 2022.





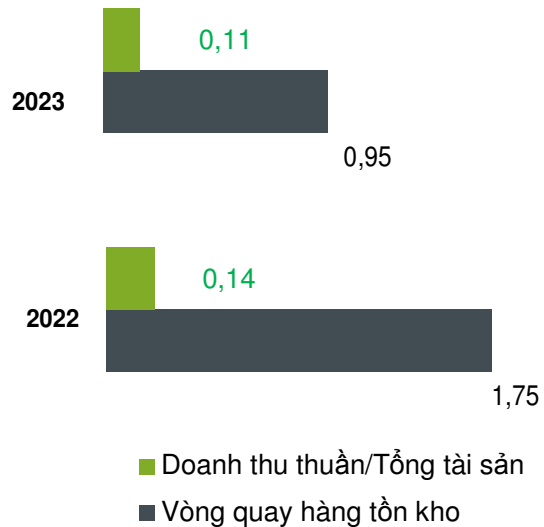
### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì Tổng Công ty có cơ cấu nợ chiếm tỷ trọng ở mức trung bình trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm 2023 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 58,94% và 143,57% so với 66,18% và 196,55% của năm 2022. Các khoản mục trong nợ phải trả giảm 26,86% chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 30,87% và người mua trả tiền trước giảm 60,39% so với cùng kỳ năm trước đã dẫn đến cơ cấu vốn năm 2023 của Tổng Công ty LEC giảm nhẹ so với năm 2022 và ở trong mức an toàn.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2023 đạt 0,95 vòng, giảm so với 1,75 vòng của năm 2022.

Giá vốn hàng bán năm 2023 cũng giảm mạnh 38,15% so với năm 2022. Đồng thời, hàng tồn kho trong năm 2023 giảm, giảm 32,31% so với cùng kỳ dẫn đến vòng quay hàng tồn kho giảm nhẹ so với năm 2022. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản gần cũng giảm so với năm 2022. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC đang ở mức thấp so với năm trước.



## 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 07/08/2023

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>25.896</b>	<b>26.097.068</b>	<b>99,99%</b>
	- Tổ Chức	14	15.713.795	60,20%
	- Cá nhân	25.882	10.383.273	39,78%
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>4</b>	<b>2.932</b>	<b>0,011%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.900</b>	<b>26.100.000</b>	<b>100%</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:

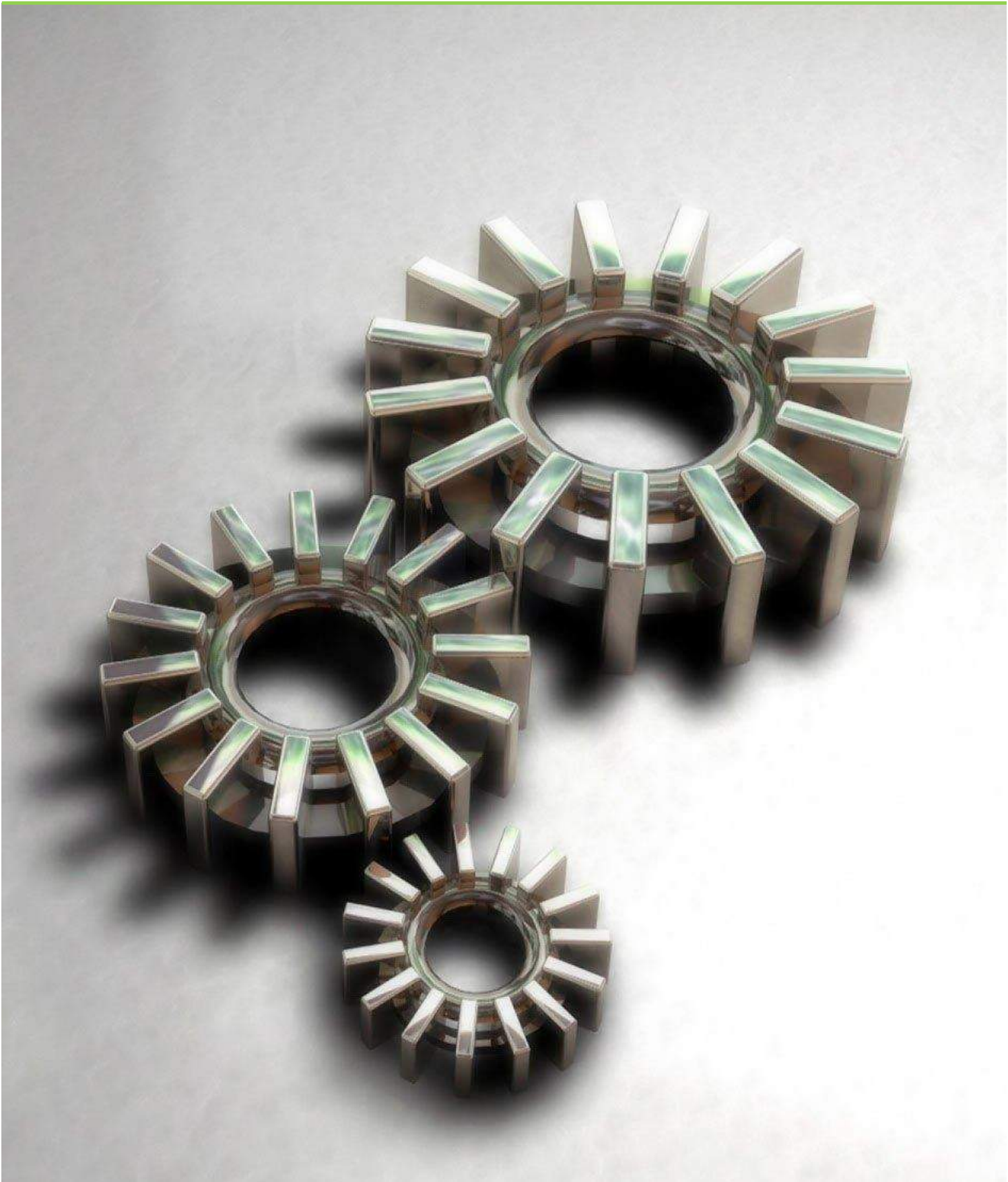
Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

**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 2023, 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 tại công ty mẹ đến tháng 12/2023 là 8 người
- Mức lương trung bình: 8.000.000 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 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). Hằng năm Công ty đều tổ chức tập huấn PCCC cho toàn bộ nhân viên Công ty.
- 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 2023, Công ty đã tổ chức cho người lao động cập nhật nâng cao kiến thức nghiệp vụ và đảm bảo an toàn lao động; phòng chống cháy nổ và PCCC.



### ***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 2023 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, 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 2022	TH 2023	TH 2023 /2022
Doanh thu thuần	Triệu đồng	181.033	104.337	57,63%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-8.886	-27.057	304,49%

Doanh thu thuần năm 2023 giảm mạnh, chỉ bằng 57,63% doanh thu năm 2022, đạt 104.337 triệu đồng, đóng góp chủ yếu vào mức doanh thu này vẫn là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp. Chi phí lãi vay trong năm tăng mạnh so với năm 2022 do lãi suất tăng, trong khi chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ so với năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 27.057 triệu đồng.

Năm 2023 là cũng là năm công ty tiếp tục thực hiện công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC, tăng cường các công tác kiểm tra, kiểm soát trong quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong toàn công ty.



## Cơ cấu doanh thu

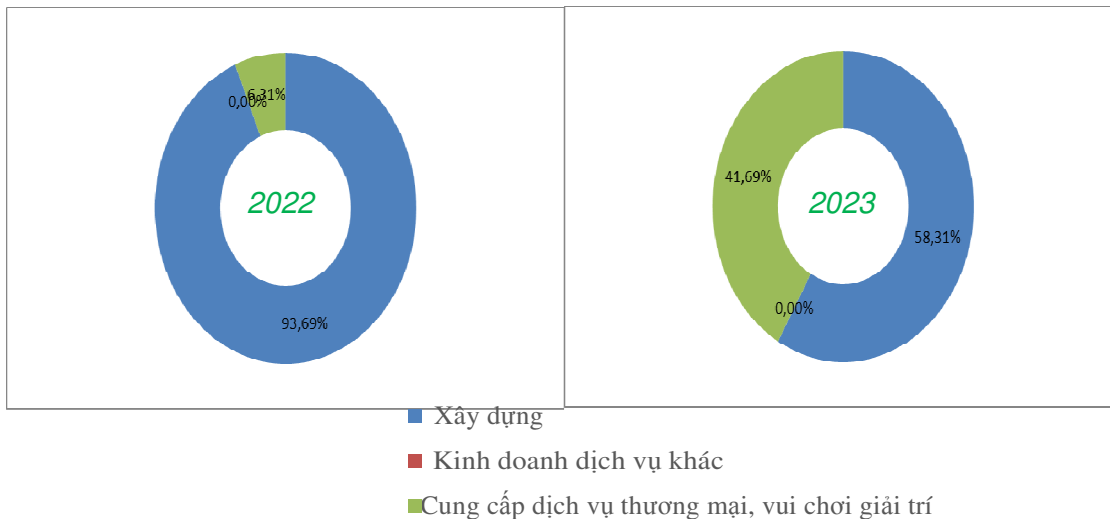
ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây dựng	169.606	93,69%	60.843	58,31%
Kinh doanh dịch vụ khác	-	0,00%	-	0,00%
Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí	11.427	6,31%	43.495	41,69%
<b>Tổng cộng</b>	<b>181.033</b>	<b>100,00%</b>	<b>104.337</b>	<b>100,00%</b>

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình vẫn là mảng kinh doanh lớn của Công ty khi chiếm 93,69% trong cơ cấu doanh thu năm 2022 và 58,31% trong cơ cấu doanh thu năm 2023, tương đương 60,8 tỷ đồng. Doanh thu từ mảng dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí tăng so với năm 2022, đạt 43,4 tỷ đồng tương đương 41,69% cơ cấu doanh thu. Trong thời gian tới, Tổng Công ty vẫn sẽ chú trọng vào mảng xây dựng công trình và dịch vụ thương mại nhằm đảm bảo doanh thu cho LEC..

Sau khi thực hiện sáp nhập, góp vốn, hoạt động công trình xây dựng là trở thành mảng kinh doanh quan trọng của LEC. Với lợi thế là các đơn vị có uy tín lâu năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng dân dụng, cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản của Công ty mẹ thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này sẽ có triển vọng trong tương lai.

## Cơ cấu doanh thu thuần



## **Thuận lợi:**

- Tình hình kinh tế trong nước năm 2023 tiếp tục phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo nhờ vào sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp và người dân.
- 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 2023, nguyên liệu đầu vào của LEC vẫn 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:**

- Tình hình kinh tế - xã hội và sản xuất kinh doanh cả nước tuy đã tiếp tục hồi phục trong năm 2023 tuy nhiên kinh tế thế giới đang gia tăng khả năng suy thoái, bất ổn; biến động nhanh và khó lường về kinh tế, quân sự; thiên tai khó dự báo trước. Tại khu vực Đà Nẵng tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2023 chỉ đạt 2,58% so với năm 2022 do tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của thành phố đều gặp khó khăn, nhất là ngành dịch vụ du lịch của thành phố vẫn bị đình trệ dẫn đến nhiều công trình vẫn tạm hoãn việc thi công xây dựng và thị trường bất động sản tiếp tục suy giảm, chưa hồi phục hoàn toàn. .
- 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 mảng kinh doanh của Tổng Công ty đã đa dạng hơn trước nhưng chưa mang lại hiệu quả cao, vì vậy 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.
- 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 Tổ quản lý 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

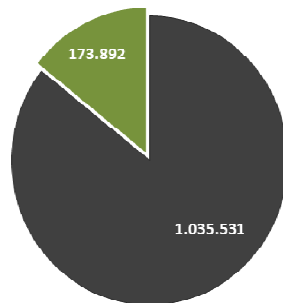
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.035.531</b>	<b>802.972</b>	<b>-22,46%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.601	1.123	-75,59%
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Các khoản phải thu ngắn hạn	957.861	751.801	-21,51%
Hàng tồn kho	59.415	40.218	-32,31%
Tài sản ngắn hạn khác	13.654	9.830	-28,00%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>173.892</b>	<b>169.018</b>	<b>-2,80%</b>
Các khoản phải thu dài hạn			
Tài sản cố định	47.555	44.342	-6,76%
Bất động sản đầu tư	58.839	58.839	0,00%
Tài sản dở dang dài hạn	34.744	35.252	1,46%
Đầu tư tài chính dài hạn			
Tài sản dài hạn khác	32.754	30.586	-6,62%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.209.423</b>	<b>971.990</b>	<b>-19,63%</b>

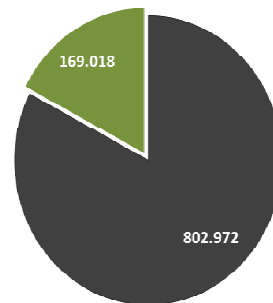


Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động nhiều về tài sản, tổng tài sản giảm 19,63% (đạt 971,99 tỷ đồng) so với năm 2022. Sự biến động chủ yếu đến từ khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho. Các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng giảm 39,55% và hàng tồn kho giảm 47.97% so với năm 2022, chủ yếu đến từ việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nguyên vật liệu của công ty con – Công ty CP Đầu tư và xây dựng P&P do trong năm đã đẩy mạnh công tác nghiệm thu các công trình thi công. Năm 2023, các công ty con không thực hiện mua sắm thêm tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh nên khiến cho tài sản dài hạn năm qua giảm nhẹ 2,80% so với năm trước và đạt 169 tỷ đồng.

## Năm 2022



## Năm 2023



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn





## Tình hình nợ phải trả

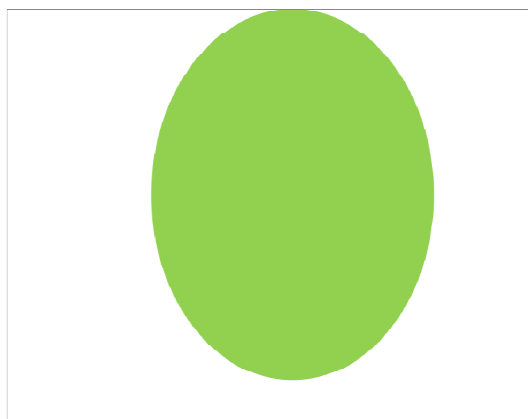
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>781.444</b>	<b>569.306</b>	<b>-27,15%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	154.135	142.620	-7,47%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.229	15.143	-60,39%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.845	5.859	-45,98%
Phải trả người lao động	193	334	73,00%
Chi phí phải trả ngắn hạn	4034	7.271	80,25%
Phải trả ngắn hạn khác	3.266	3.497	7,06%
Vay ngắn hạn	570.732	394.573	-30,87%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10	10	0,00%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1870</b>	<b>3.631</b>	<b>94,19%</b>
Vay dài hạn	1.870	3.631	94,19%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>783.314</b>	<b>572.938</b>	<b>-26,86%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>426.109</b>	<b>399.052</b>	<b>-6,35%</b>



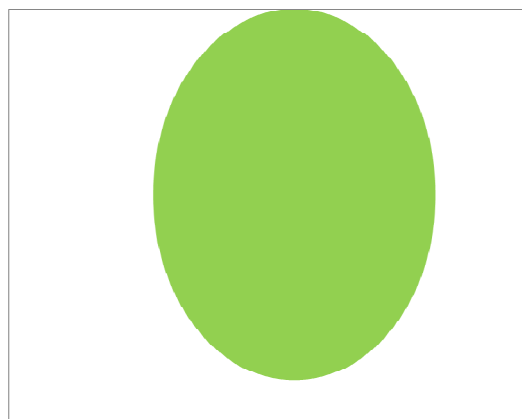
Cơ cấu nợ của LEC năm 2023 có sự biến động so với năm 2022. Nợ ngắn hạn giảm 27,15% so với năm 2022, đạt 569,3 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến khoản mục vay ngắn hạn và người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm so với năm 2022. Vay ngắn hạn chiếm 40,59% trong tổng tài sản so với tỷ trọng 37,03% của năm 2022, tỷ trọng nợ vay vẫn ở mức vừa phải trong cơ cấu nợ của Tổng công ty. Nợ dài hạn năm 2023 mặc dù tăng mạnh so với năm 2022 nhưng vẫn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng tài sản như năm 2022

**Năm 2022**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

**Năm 2023**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2023 LEC đã tiếp tục thực hiện quy trình ISO tại công ty, 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 xã hội trong và ngoài nước, Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2024 như sau:

*ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2024
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	508.053
<i>Xây lắp</i>	340.943
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	167.110
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>8.007</b>

DOANH THU NĂM 2024

**508.053**

TRIỆU ĐỒNG



---

---

#### **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 tính 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 tương đối vừa phải trong cơ cấu nguồn vốn của LEC. Điều này mang đến cho Tổng Công ty một nền tảng tài chính khá ổn định và chịu ít 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



Hoạt động kinh tế - xã hội năm 2023 của nước ta đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động bất thường với nhiều khó khăn, thách thức nhưng kinh tế nước ta ước đạt mức tăng trưởng 5,05%, đây là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và người dân cả nước.

Đối với LEC, năm 2023 là năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Mảng kinh doanh chính của công ty vẫn là tập trung cho công tác xây dựng công trình và thương mại, chủ yếu ở các công ty con của Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 7 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 7 Nghị quyết 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.



Kết quả kinh doanh của LEC trong năm vừa qua, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2022	KH 2023	TH 2023	TH 2023/ TH 2022	TH 2023/ KH 2023
<b>Doanh thu</b>	191.870	322.801	124.232	64,75%	38,49%
<b>LNST</b>	-8.886	5.708	-27.057	304,49%	-474,02%

DT  
124.232

Tổng doanh thu Tổng Công ty đạt 124.232 tỷ đồng chỉ bằng 64,75% so với năm 2022 và đạt 38,49% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số công trình tạm ngừng thi công trong năm vì thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến doanh thu trong năm giảm mạnh so với năm 2022..





Trong năm 2023, 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 2023, Báo cáo thường niên năm 2022, Báo cáo tài chính các Quý năm 2023;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty vào ngày 27/04/2023;
- Tổ chức thành công việc lấy ý kiến cổ đông của Công ty vào ngày 07/08/2023
- 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;
- 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 cùng với 2 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua. 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 2024:

- 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.





**Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2024 cụ thể như sau:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu kế hoạch	Triệu đồng	508.053
	- Xây lắp	Triệu đồng	340.943
	- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	167.110
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	8.007

**Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2024:**

**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 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.





## 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 do cá nhân nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-	-
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-	-
5	Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	-	-
6	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	-	-

**Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Kháng 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 - 2022	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty: + Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + 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
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	15.705.372



Ông Phạm Ngọc Bình– Thành	
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 Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần Quốc Tế Nam Hội An + Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng P&P + Công ty CP 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
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 các công ty: + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
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



Ông Nguyễn Trung Thực – Thành viên HĐQT	
Năm sinh	09/07/1977
Nơi sinh	Phú Thọ
Trình độ chuyên môn	Đại học, chuyên ngành Quan hệ quốc tế
Quá trình công tác	
2001-2004	Làm việc tại Công ty CP thức ăn chăn nuôi PHAVICO
2004-2006	Làm tự do
2006-2008	Làm việc tại Công ty CP trang trí đá Vĩnh Cửu
2009-2012	Làm việc tại các Công ty sau: Trường Thành, T và T, Công ty CP sông đáy hồng hà dầu khí
2012-2015	Làm tự do
2015-2022	Làm việc tại Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Ông Nguyễn Xuân Trường – Thành viên HĐQT	
Năm sinh	01/12/1987
Nơi sinh	Nam Định
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
2008-2017	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 24-ICIC
2017-2018	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P
2018-2021	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2023	Trợ lý TGD tại Công ty CP Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ
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	7/7	100%	
2	Phạm Ngọc Bình	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	7/7	100%	
3	Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	7/7	100%	
4	Phạm Đức Hạnh	Thành viên	Bắt đầu: 28/03/2017	7/7	100%	
5	Nguyễn Trung Thực	Thành viên	Bắt đầu: 26/04/2019, Không còn là thành viên BKS: 27/04/2023	6/7	100%	
6	Nguyễn Xuân Trường	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	1/7	100%	

## Các Nghị quyết/Quyết định

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	10/2023/NQ-LEC- HĐQT	07/03/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
02	36/2023/NQ-LEC- HĐQT	28/04/2023	Thông qua việc trả lãi cho việc sử dụng khoản tiền Quỹ bảo trì Khu căn hộ Harmony Tower
03	43/2023/NQ-LEC- HĐQT	15/05/2023	Thông qua việc ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty
04	55/2023/NQ-LEC- HĐQT	17/07/2023	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông về chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty
05	56/2023/NQ-LEC- HĐQT	17/07/2023	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Dịch vụ và tổng hợp Uyên Trần cho dịch vụ kiểm toán nội bộ cho năm 2021 và năm 2022
06	94/2023/NQ-LEC- HĐQT	24/10/2023	Thông qua chủ trương đầu tư mua 03 căn hộ tại Khu căn hộ Harmony của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
07	106A/2023/NQ- LEC-HĐQT	20/11/2023	Thông qua việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P





**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	Đào Ngọc Long	Trưởng Ban (Từ nhiệm từ 27/04/2023)	-	-
2	Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm từ 27/04/2023)		
3	Nguyễn Thị Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-
4	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-

## Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát

Ông Đào Ngọc Long – Trưởng Ban BKS	
Năm sinh	05/04/1983
Nơi sinh	Hải Dương
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác:	
2006-2016	Kế toán viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18 – Licogi 18
2016-2017	Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Bất động sản Đông Đô - BQP
2017-2023	Phó phòng TCKT tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Vui chơi Thế hệ mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



**Bà Nguyễn Thị Hương – Thành viên BKS**

Năm sinh	13/08/1985
Nơi sinh	Xã Nam Lợi, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kế toán
Quá trình công tác	
2007-2014	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014-2018	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và KCN Nhân Hòa
2018-2023	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2023 đến nay	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Ánh Dương Hoà Bình
2023 đến tháng 3/2023	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

**Bà Nguyễn Thị Huệ – Thành viên BKS**

Năm sinh	28/01/1985
Nơi sinh	Lương Sơn – Hòa Bình
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2010-2016	Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình
2017-nay	+ Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình + Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến.
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



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

Năm sinh	25/11/1991
Nơi sinh	Hưng Yên
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2013-2019	Chuyên viên tại Công ty TNHH Hằng Kiểm toán AASC
2019-2021	Kế toán tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2023	Kế toán tại Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình
2024-nay	Kế toán tại Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ
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	Đào Ngọc Long	Thành viên	Bắt đầu: 26/04/2018, Không còn là thành viên BKS: 27/04/2023	1/2	100%	
2	Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
3	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
4	Phạm Thị Thanh Hằng	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	1/2	100%	

### 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 phương án và phân phối lợi nhuận năm 2023.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.

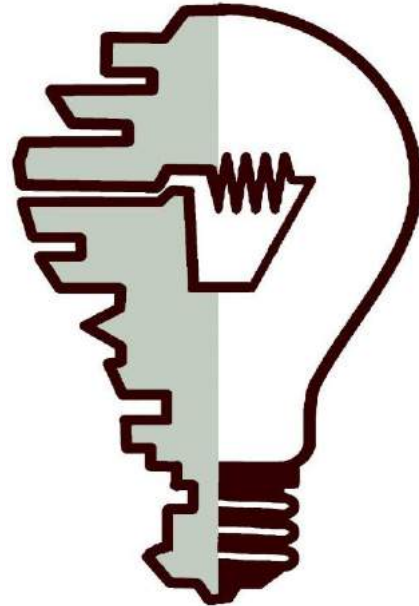


## Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2023 nhìn chung hoạt động kinh doanh của các công ty con gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản suy giảm từ sự ảnh hưởng của dịch bệnh và tăng trưởng kinh tế chậm của địa phương nên doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh so với năm 2022.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV toàn bộ Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và chi phí quản lý doanh nghiệp để giảm giá thành sản phẩm, tăng lợi nhuận. 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 2023 và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập AFC – CN Hà Thành;



**EVALUATE**



## Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2023

Họ và tên	Chức danh	Thù lao 1 tháng	Lương 1 tháng	Thưởng
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Ông Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch HĐQT	-		
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-		
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-		
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	-		
<b>Ban kiểm soát</b>				
Ông Đào Ngọc Long	Trưởng BKS	-		
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS	-		
<b>Ban điều hành</b>				
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc		20.000.000	
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

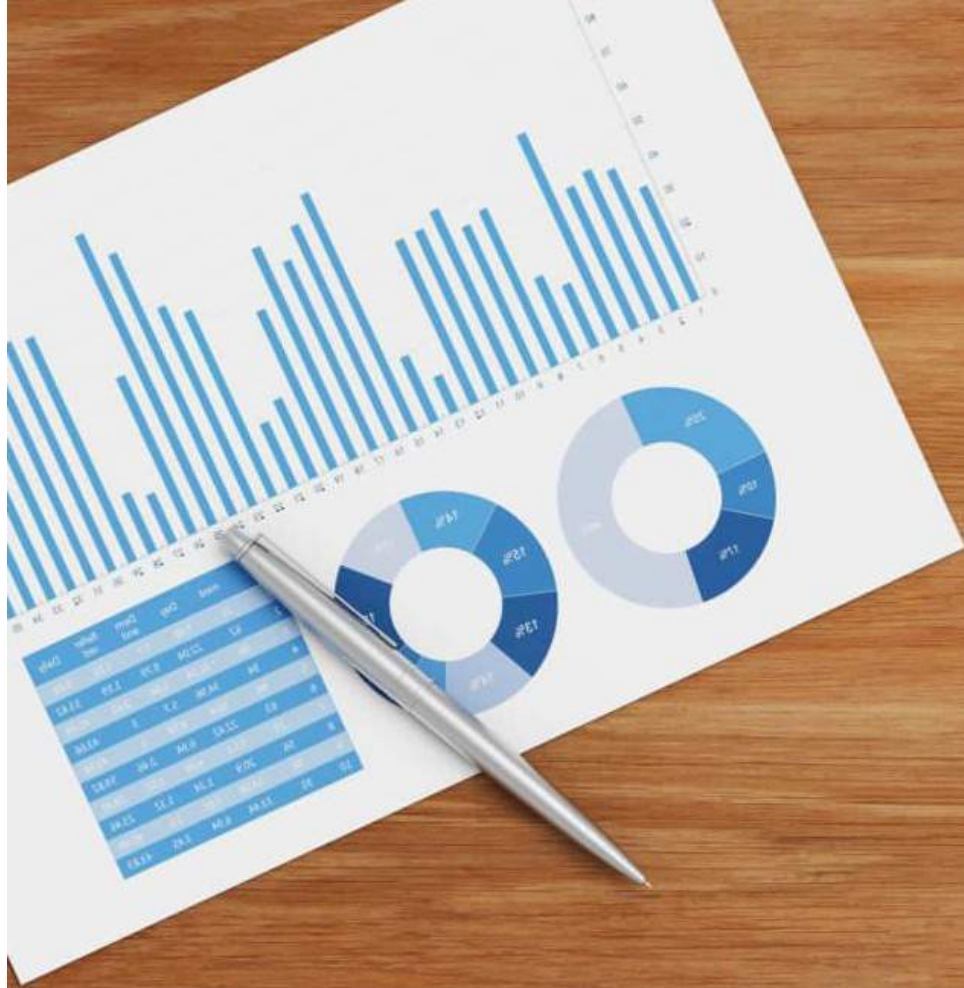
TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm, nội dung giao dịch
1	CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch về: Cung cấp dịch vụ
2	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	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
3	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	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
4	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cung cấp thiết bị
5	CTCP Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Người nội bộ là Giám đốc công ty	Thành viên BKS	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cung cấp thiết bị, vật tư

## 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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>802.971.880.553</b>	<b>1.035.530.494.165</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>1.122.974.209</b>	<b>4.600.623.626</b>
Tiền	111		1.122.974.209	4.600.623.626
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>751.800.805.222</b>	<b>957.861.204.799</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	194.525.901.310	321.803.805.651
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	400.321.476.686	423.031.775.402
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	90.191.137.000	31.369.767.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	73.055.290.226	188.048.856.746
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.6	(6.293.000.000)	(6.393.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>40.217.781.424</b>	<b>59.415.023.138</b>
Hàng tồn kho	141		40.217.781.424	59.415.023.138
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.830.319.698</b>	<b>13.653.642.602</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8		8.446.993
Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.380.020.242	12.303.479.263
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	1.450.299.456	1.341.716.346
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>169.017.433.142</b>	<b>173.893.270.551</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.341.643.797</b>	<b>47.555.454.199</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	13.096.632.884	15.624.640.298
- Nguyên giá	222		51.679.836.191	55.915.787.155
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.583.203.307)	(40.291.146.857)
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	31.245.010.913	31.930.813.901
- Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.584.251.250)	(3.898.448.262)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.11	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	5.12	<b>35.251.695.019</b>	<b>34.744.870.736</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.251.695.019	34.744.870.736
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.585.572.726</b>	<b>32.754.424.016</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	8.826.505.074	3.789.894.389
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		91.351.169	
Lợi thế thương mại	269	5.13	21.667.716.483	28.964.529.627
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>971.989.313.695</b>	<b>1.209.423.764.715</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>572.937.851.743</b>	<b>783.314.390.372</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>569.306.479.743</b>	<b>781.444.390.372</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	142.620.225.258	154.134.585.196
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	15.142.945.111	38.229.024.145
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	5.858.657.911	10.845.998.036
Phải trả người lao động	314		333.890.135	192.283.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	7.271.166.000	4.034.234.718
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	3.496.551.154	3.266.081.293
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	394.573.008.756	570.732.148.431
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.631.372.000</b>	<b>1.870.000.000</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	3.631.372.000	1.870.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>399.051.461.952</b>	<b>426.109.374.344</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.20	<b>399.051.461.952</b>	<b>426.109.374.344</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.668.294.928	43.295.198.090
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43.295.198.090	52.925.683.025
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(19.626.903.162)	(9.630.484.935)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		113.199.167.024	120.630.176.254
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>971.989.313.695</b>	<b>1.209.423.764.715</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024  
 Tổng Giám đốc




Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn



Nguyễn Hoài Nam





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	104.337.486.082	181.032.883.513
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>104.337.486.082</b>	<b>181.032.883.513</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	93.801.647.853	151.654.453.868
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>10.535.838.229</b>	<b>29.378.429.645</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.922.034.731	9.952.929.450
Chi phí tài chính	22	6.4	39.426.197.366	29.116.375.181
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		39.426.197.366	29.116.375.181
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	15.453.865.494	16.900.249.272
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(25.422.189.900)</b>	<b>(6.685.265.358)</b>
Thu nhập khác	31	6.6	1.205.000.000	884.444.209
Chi phí khác	32	6.7	1.377.514.813	385.682.871
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(172.514.813)</b>	<b>498.761.338</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(25.594.704.713)</b>	<b>(6.186.504.020)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.554.558.848	2.699.675.982
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(91.351.169)	
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(27.057.912.392)</b>	<b>(8.886.180.002)</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(19.626.903.162)	(9.630.484.935)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(7.431.009.230)	744.304.933
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>	VI.10	<b>(752)</b>	<b>(369)</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>		<b>(752)</b>	<b>(369)</b>

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Tổng Giám đốc



Le Hoài Nam



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 (đã điều chỉnh)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		(25.594.704.713)	(6.186.504.020)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.904.163.993	12.619.935.539
- Các khoản dự phòng	03		(100.000.000)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.693.814.333)	(9.952.929.450)
- Chi phí lãi vay	06		39.426.197.366	29.116.375.181
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>6.941.842.313</b>	<b>25.596.877.250</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		284.181.283.436	(326.940.237.431)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.197.241.714	54.788.495.481
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(37.059.702.180)	(41.643.626.531)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.028.163.692)	(1.638.261.992)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(36.277.324.183)	(29.901.729.975)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.982.132.205)	(764.300.833)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>227.973.045.203</b>	<b>(320.502.784.031)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.178.585.128)	(3.024.332.584)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		50.000.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(113.578.137.000)	(24.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.756.767.000	98.289.689.881
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		3.897.396.783	241.842.723
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(57.052.558.345)</b>	<b>71.007.200.020</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 (đã điều chỉnh)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH (cổ đông không kiểm soát của công ty con)	31			35.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		210.135.371.186	787.733.044.485
Tiền trả nợ gốc vay	34		(384.533.138.861)	(579.972.732.468)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(368.600)	(711.314.040)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(174.398.136.275)</b>	<b>242.048.997.977</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>		<b>(3.477.649.417)</b>	<b>(7.446.586.034)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.600.623.626	12.047.209.660
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.122.974.209	4.600.623.626

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam





## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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



**Lê Hoài Nam**

