

Số: 48/CV-LEC-TCKT

"V/v: CBTT Tài liệu họp ĐHĐCĐ  
thường niên năm 2024"

Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024

## 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 2024"

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/06/2024 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

K.T. Tổng Giám Đốc

TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024

Số : 49/TB-LEC-HĐQT

**THÔNG BÁO**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung xin trân trọng thông báo đến Quý cổ đông về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 như sau:

- Thời gian dự kiến tổ chức Đại hội : vào lúc 08h00 ngày 29/06/2024
- Địa điểm: Hội trường - Khách sạn Windham Soleil Đà Nẵng  
Giao lộ đường Võ Nguyên Giáp và Phạm Văn Đồng, quận Sơn Trà , TP Đà Nẵng
- Ngày chốt danh sách cổ đông tham dự đại hội: ngày 27/05/2024
- Đối tượng tham dự: Cổ đông có tên trong danh sách sở hữu cổ phần của Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung tại ngày chốt danh sách cổ đông.
- Nội dung Đại hội:
  - Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024;
  - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2023;
  - Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán
  - Báo cáo của Ban kiểm soát (BKS) về hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023
  - Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2023
  - Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2024
  - Thù lao HĐQT và BKS năm 2024
  - Các nội dung khác (nếu có)

6. Đăng ký tham dự: Đề thuận lợi cho việc tổ chức Đại hội, kính đề nghị Quý cổ đông xác nhận tham dự Đại hội (hoặc ủy quyền tham dự Đại hội) theo mẫu qui định và gửi đến Công ty chậm nhất trước 16h30 ngày 26/06/2024 theo địa chỉ:

BP Tài Chính Kế Toán - Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung  
Lô A5 Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng  
ĐT: 02362.46.64.66

Quý cổ đông vui lòng tham khảo Tài liệu phục vụ đại hội cổ đông thường niên 2024 tại website Công ty: [www.lec.com.vn](http://www.lec.com.vn)

Ghi chú:

- Thông báo này thay cho thư mời trong trường hợp Quý cổ đông chưa nhận được thư mời.
- Cổ đông tham dự đề nghị mang CMND/Hộ chiếu (bản chính).

Trân trọng thông báo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- Đăng Website Cty;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
NGUYỄN KHÁNG CHIẾN

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP DỰ KIẾN**  
**NGÀY 29/06/2024**



Thời gian	Nội dung	Trình bày
7h30' – 8h00'	Đăng ký cổ đông tham dự Đại hội	Ban tổ chức
8h00' – 8h05'	Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông	Ban KT tư cách CD
8h05' – 8h15'	Khai mạc và thông qua chương trình Đại hội	Ban tổ chức
	Giới thiệu Quy chế làm việc của đại hội Biểu quyết thông qua	
	Giới thiệu và thông qua chủ tọa Đại hội và thư ký Đại hội Giới thiệu và thông qua Ban kiểm phiếu kiêm Ban bầu cử	
8h15' – 8h20'	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023, BC kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024	TGD
8h20' – 8h25'	Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.	Kế toán trưởng
8h25' – 8h30'	Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023.	BKS
8h30' – 8h35'	Chọn đơn vị kiểm toán năm 2024.	Kế toán trưởng
8h35' – 8h40'	Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2023	Kế toán trưởng
8h40' – 8h45'	Thù lao HĐQT và BKS năm 2024.	Kế toán trưởng
8h45' – 9h05'	Thảo luận – Biểu quyết	Đoàn chủ tịch
9h05' – 9h15'	Giải lao	
9h15' – 9h20'	Công bố kết quả kiểm đếm Phiếu biểu quyết	Ban Kiểm phiếu
9h20' – 9h25'	Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Thư ký
9h25' – 9h30'	Bế mạc Đại hội	Ban tổ chức



**LAND CENTRAL**  
**CÔNG TY CP BĐS ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**



*Efficiency & Convenience*

Địa chỉ: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Đà Nẵng; Tel: 0236.2466466;

Fax: 0236.3938445; Web: lec.com.vn

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

**PHIẾU BIỂU QUYẾT**

Tên cổ đông/Đại diện được ủy quyền: .....

Tổng số cổ phần sở hữu và đại diện theo ủy quyền: ..... CP

*Nội dung biểu quyết*

Stt	Nội dung	Ý kiến biểu quyết (Đánh dấu X vào ô biểu quyết)		
		Đồng ý	Không đồng ý	Không có ý kiến
1	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024.			
2	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023			
3	Báo cáo tài chính công ty năm 2023 đã được kiểm toán.			
4	Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023.			
5	Phương án sử dụng lợi nhuận năm 2023.			
6	Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2024.			
7	Báo cáo tiền thù lao của HĐQT và BKS năm 2023, Phê duyệt tiền thù lao HĐQT và BKS năm 2024.			

**Cổ đông/Người đại diện được ủy quyền**  
*(ký, ghi rõ họ tên)*

Số thứ tự: .....



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

**TÀI LIỆU HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023 VÀ**  
**TRÌNH KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung (LEC);  
Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 27/04/2023,

Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2023 và trình kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

**A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023**

**1. Hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty mẹ**

**1.1. Quản lý Khu căn hộ Harmony**

Trong năm 2023, 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 2023.

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 2023 hoạt động kinh doanh của các công ty con vẫn còn gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản chưa phục hồi sau thời gian dài bị ảnh hưởng mạnh từ dịch bệnh và thiên tai, 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 2023 của công ty mẹ.

## 2. Hoạt động kinh doanh năm 2023 của các công ty con:

Hoạt động kinh doanh của các công ty con năm 2023 vẫn chủ yếu tập trung vào hai lĩnh vực chính sau:

- Hoạt động thương mại, dịch vụ: Doanh thu năm 2023 từ hoạt động này đạt 67.189 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, 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 2023 đạt 56.394 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 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 2023

3.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2023 của Công ty mẹ LEC như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	6.889	1.842	(5.047)	26,74%
2	Chi phí	7.579	2.879	(4.700)	37,98%
3	Lợi nhuận sau thuế	(690)	(1.036)	(346)	150,21%

Năm 2023 doanh thu công ty mẹ giảm mạnh so với năm 2022, giảm 73,26% so với năm trước, chủ yếu là do việc giảm doanh thu từ hoạt động xây lắp. Giá vốn cũng giảm so với cùng kỳ năm trước nhưng giảm với tốc độ thấp hơn so với tốc độ giảm doanh thu. Chi phí tài chính trong năm giảm mạnh đồng thời doanh thu tài chính cũng giảm so với năm trước. Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 cũng giảm so với năm trước nhưng lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 1.036 triệu đồng.

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	20.166	48.701	28.535	241%
2	Chi phí	22.035	50.657	28.622	230%
3	Lợi nhuận sau thuế	(1.869)	(1.956)	(87)	105%

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	Chi tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	4.661	3.791	(870)	81%
2	Chi phí	4.591	3.292	(1.299)	72%
3	Lợi nhuận sau thuế	70	499	429	712%

### 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	Chi tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	1.905	14.377	(150.613)	9%
2	Chi phí	1.876	14.539	(146.134)	9%
3	Lợi nhuận sau thuế	24	(162)	(1.785)	-10%

### 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	Chi tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022	
				Giá trị	%
1	Doanh thu	164.990	65.348	(99.642)	40%
2	Chi phí	160.673	83.174	(77.499)	52%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.623	(19.372)	(20.995)	-1.194%

### 3.6 Kết quả kinh doanh Hợp nhất năm 2023 của Công ty:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Chênh lệch 2023/2022		% thực hiện so với KH
					Giá trị	%	
1	Tổng Doanh thu	191.870	322.801	123.583	(68.287)	64,4%	38,28%
2	Tổng Chi phí	198.057	314.926	153.083	(44.974)	77,3%	48,61%
3	Lợi nhuận sau thuế	(8.886)	5.708	(30.811)	(21.925)	346,7%	-539,79%

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2023 giảm nhiều so với năm trước với tỷ lệ giảm 42,4% 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 2022 kéo dài sang



năm 2023 vì thị trường bất động sản chưa phục hồi ảnh hưởng đến các chủ đầu tư. Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ đồng thời doanh thu hoạt động tài chính năm 2023 cũng giảm mạnh so với năm 2022 trong khi đó chi phí lãi vay trong năm tăng so với năm 2022 đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 bị lỗ 30.811 đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.

## B. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Năm 2023 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... 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 2024:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản mới, đẩy mạnh 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 2024

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Năm 2024	
1. Doanh thu kế hoạch	508.053	
Trong đó:		
- Xây lắp	340.943	
- Thương mại, dịch vụ	167.110	
2. Chi phí kế hoạch	499.196	
3. Lợi nhuận sau thuế kế hoạch	8.007	

### 3. Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2024:

#### 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 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024, 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 Kháng Chiến

Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

### Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Điện lực miền Trung (LEC);  
Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 27/04/2023,

Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung báo cáo Đại hội đồng cổ đông Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT) công ty trong năm 2023 như sau:

### I. Hoạt động của HDQT trong năm 2023.

#### 1. Các cuộc họp và nội dung cuộc họp:

Trong năm 2023, HDQT công ty đã tiến hành 7 phiên họp với nội dung cụ thể như sau:

Stt	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
01	07/03/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
02	28/04/2023	Thông qua việc trả lãi cho việc sử dụng khoản tiền Quỹ bảo trì Khu căn hộ Harmony Tower	100%
03	15/05/2023	Thông qua việc ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty	100%
04	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	100%
05	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	100%
06	24/10/2023	Thông qua chủ trương đầu tư mua 03 căn hộ tại Khu căn hộ Harmony của Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P	100%

Stt	Ngày	Nội dung cuộc họp	Tỷ lệ thông qua
07	20/11/2023	Thông qua việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P	100%

## **2. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập:**

### **2.1. Danh sách thành viên HĐQT độc lập:**

Năm 2023 HĐQT công ty có 02 (hai) thành viên độc lập là Ông Phạm Đức Hạnh và Ông Nguyễn Xuân Trường (bổ nhiệm từ 27/04/2023).

### **2.2. Đánh giá hoạt động của HĐQT:**

- Trong năm 2023, HĐQT công ty đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh ổn định, vượt qua được giai đoạn khó khăn. Công tác điều hành của HĐQT được triển khai thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội cổ đông.

- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và thực hiện theo đúng quy định về trình tự, thủ tục tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá với tinh thần công khai, minh bạch, dân chủ để đưa ra những kết luận và biện pháp tốt nhất cho công ty.

- Định kỳ hằng quý, thành viên HĐQT đều được cập nhật tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của công ty.

- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được thông qua phù hợp với các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty và Nghị quyết Đại hội cổ đông.

## **II. Kết quả giám sát của HĐQT đối với hoạt động của Ban điều hành trong năm 2023**

HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban điều hành tổ chức thực hiện 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 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua.

Tổng Giám đốc công ty đã thường xuyên và kịp thời báo cáo HĐQT về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của công ty. Nhìn chung công tác quản lý kinh doanh, đầu tư của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội cổ đông, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.

Tổng thu nhập của Tổng Giám đốc trong năm 2023 là 137.249.000 đồng.

## **III. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT trong năm 2023:**

Để chia sẻ với công ty trong giai đoạn đặc biệt khó khăn, HĐQT đã thống nhất không nhận thù lao trong năm 2023.

#### IV. Báo cáo về các giao dịch:

1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó:

Chi tiết vui lòng tham khảo Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 đã công bố tại website công ty ngày 30/01/2024.

2. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian ba (03) năm trở gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không phát sinh trong năm 2023.

#### V. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2024:

##### 1. Định hướng kinh doanh của công ty:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản mới, đẩy mạnh 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. Kế hoạch kinh doanh năm 2024

HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo Tổng giám đốc và các cán bộ chủ chốt khác của công ty để đạt được kế hoạch hoạt động cho năm 2024 với các chỉ tiêu chính như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: Triệu đồng	
	Năm 2024	
1. Doanh thu kế hoạch	508.053	
2. Chi phí kế hoạch	499.196	
3. Lợi nhuận sau thuế kế hoạch	8.007	

Trên đây là nội dung Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận, thông qua

Trân trọng!

9280  
CÔNG TY  
HÀNG  
NG SA  
TIẾN TRUN  
P. Đ. N

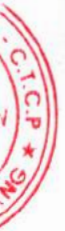
*Nơi nhận:*

- 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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Kính thưa các quý vị cổ đông, thưa toàn thể Đại hội.**

- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty CP BĐS Điện Lực Miền Trung;
- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát (BKS) quy định tại điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS ngày 27 tháng 4 năm 2021;
- Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-LEC-ĐHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 27/04/2023;
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành;
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kiểm tra giám sát của Ban Kiểm soát năm 2023;

Tôi xin thay mặt Ban Kiểm soát (BKS) Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty năm 2023 như sau:

### **I – Hoạt động của Ban Kiểm soát:**

Năm 2023, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án của Công ty, cụ thể là:

1. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị. Kiểm tra các thủ tục pháp lý trong đầu tư xây dựng cơ bản.
2. Đại diện BKS định kỳ xem xét các báo cáo tổng kết tài chính quý, năm trước khi kiểm toán và sau kiểm toán.
3. Xem xét một số báo cáo định kỳ do Hội đồng quản trị (HDQT), Ban điều hành Công ty cung cấp.
4. Năm 2023, Ban Kiểm soát thống nhất không nhận thù lao để chia sẻ khó khăn với công ty và trong năm 2023 cũng không phát sinh các lợi ích khác giữa các thành viên Ban Kiểm soát với công ty.

### **II – Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành:**

1. HDQT đã thực hiện việc ra Nghị quyết và công bố thông tin theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với các giao dịch với người liên quan, góp vốn thành lập công ty và các nội dung khác liên quan đến quyền hạn, chức năng nhiệm vụ của HDQT.

2. Ban điều hành quản lý điều hành Công ty theo phân cấp đã được quy định tại các quy chế qui trình quản lý nội bộ áp dụng trong Công ty.

### **III – Kết quả giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty năm 2023**

Năm 2023 thị trường bất động sản nước ta tiếp tục trầm lắng do ảnh hưởng của dịch bệnh và thiên tai đã tiếp tục ảnh hưởng nặng nề đến việc kinh doanh của Công ty. Mặc dù HĐQT, Ban điều hành đã có sự điều hành linh hoạt, tập trung và kịp thời; nhưng kết quả kinh doanh không đạt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, cụ thể như sau:

<b>Nội dung</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Kế hoạch</b>	<b>Thực hiện</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Tổng doanh thu	Triệu đồng	322.801	123.583	38%
Trong đó:				
- Xây lắp công nghiệp	Triệu đồng	240.295	56.394	23%
- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	82.506	67.189	81%
Tổng chi phí	Triệu đồng	314.926	153.083	47%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	5.708	(30.811)	-540%

Các số liệu cụ thể đã được HĐQT trình bày với Quý vị cổ đông tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023. Các số liệu này đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm tra và công nhận, chúng tôi hoàn toàn thống nhất với các số liệu này.

Trong năm 2023, công ty và công ty con không phát sinh giao dịch với thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc. Giá trị phát sinh với bên liên quan trong năm 2023 của công ty là từ các hợp đồng phát sinh từ năm 2021 đã được thực hiện theo đúng các thủ tục quy định của Nhà nước.

### **IV – Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội Cổ đông:**

Ban điều hành Công ty luôn bám sát kế hoạch đặt ra và thực hiện nghiêm túc Nghị quyết số 35/NQ-LEC-DHĐCĐ được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 27/04/2023.

### **V – Kết luận và kiến nghị:**

Năm 2023 nhìn chung hoạt động kinh doanh của các công ty con vẫn gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản suy giảm từ sự ảnh hưởng của dịch bệnh, thiên tai 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, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành trình Đại hội;



**Nơi gửi:**

-ĐHĐCD/ HĐQT;

-Lưu TCKT, BKS.

**TM.BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**



**Phạm Thị Thanh Hằng**

Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024

Số: 45 /TTr-LEC-HĐQT

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận 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 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 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 2024 phương án sử dụng lợi nhuận năm 2023 cụ thể như sau:

### I. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2023:

Đơn vị : đồng

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
1	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế năm 2023	(29.500.508.650)	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2023	1.310.973.161	
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023	(30.811.481.811)	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	3.702.467.543	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước	25.352.018.380	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2023	(21.649.550.837)	
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	3.702.467.543	
7	Trả cổ tức bằng tiền	0	
8	Lợi nhuận còn lại	3.702.467.543	

### II. Phương án chi trả cổ tức cho năm 2023:

Dựa trên kết quả hoạt động của năm 2023 và lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến năm 2023, Hội đồng quản trị đề xuất không thực hiện chi trả cổ tức năm 2023.

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 Kháng Chiến

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

Số: 46/TTr-LEC- HDQT

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Đà Nẵng, ngày 7 tháng 6 năm 2024*

**TỜ TRÌNH**

**V/v: Chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024**

**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 2024 phê chuẩn danh sách các công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn một công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2024. Danh sách công ty kiểm toán cho đơn vị là các công ty kiểm toán đáp ứng đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024 theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Trân trọng !

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Khang Chiến**





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

\*\*\*\*\*

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 06 năm 2024

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

-----

Số: NQ-LEC-ĐHĐCĐ

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung;
- Căn cứ nội dung Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung ngày 29/06/2024;
- Căn cứ Biên bản bầu cử và kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung ngày 29/06/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua các nội dung sau:

1.1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2023.

1.2. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024

A. Kết quả kinh doanh năm 2023:

- |                       |   |                                     |
|-----------------------|---|-------------------------------------|
| 1. Tổng Doanh thu     | : | 123.583 triệu đồng đạt 38% KH năm   |
| 2. Tổng Chi phí       | : | 153.083 triệu đồng đạt 49% KH năm   |
| 3. Lợi nhuận sau thuế | : | -30.811 triệu đồng đạt -540% KH năm |

B. Kế hoạch kinh doanh năm 2024:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2024

Đơn vị tính: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024
1. Doanh thu kế hoạch	508.053
Trong đó:	
- Xây lắp	340.943
- Thương mại, dịch vụ	167.110
2. Chi phí kế hoạch	499.196
3. Lợi nhuận sau thuế kế hoạch	8.007

2. Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2024:

2.1 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.

**1.3. Thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.**

**1.4. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát (BKS) về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023.**

**1.5. Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 như sau:**

Thông qua 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 2024. Danh sách công ty kiểm toán cho đơn vị là các công ty kiểm toán đáp ứng đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024 theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước..

**1.6. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận năm 2023 theo nội dung tại tờ trình số 45/TTr-LEC-HĐQT ngày 07/06/2024, cụ thể:**

**1.6.1. Phân phối lợi nhuận thực hiện năm 2023:**

*Đơn vị : đồng*

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
1	Lợi nhuận hợp nhất trước thuế năm 2023	(29.500.508.650)	
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2023	1.310.973.161	
3	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2023	(30.811.481.811)	
4	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	3.702.467.543	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm trước	25.352.018.380	
	- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2023	(21.649.550.837)	
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	3.702.467.543	
7	Trả cổ tức bằng tiền	0	
8	Lợi nhuận còn lại	3.702.467.543	

**1.6.2. Phương án chi trả cổ tức cho năm 2023:**

Dựa trên kết quả hoạt động của năm 2023 và lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến năm 2023, Hội đồng quản trị đề xuất không thực hiện chi trả cổ tức năm 2023.

**1.7. Thông qua báo cáo tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện năm 2023 và mức**



tiền thù lao của HĐQT, BKS Công ty năm 2024 theo nội dung tại tờ trình số 47/TTr-LEC-HĐQT ngày 07/06/2024, cụ thể:

- Tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện 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>	0	1	12	0
1	Chủ tịch	0	4	12	0
2	Thành viên				<b>0</b>
<b>II</b>	<b>BKS</b>	0	1	12	0
1	Trưởng ban	0	2	12	0
2	Thành viên				<b>0</b>
	<b>Tổng số</b>	0	1	12	0

- Tổng số tiền thù lao của HĐQT và BKS đề xuất cho năm 2024:

Đơn vị: đồng

Stt	HĐQT	Tiền thù lao/tháng	Số người	Số tháng	Tiền thù lao năm 2024
<b>I</b>	<b>HĐQT</b>	0	1	12	0
1	Chủ tịch	0	4	12	0
2	Thành viên				<b>0</b>
<b>II</b>	<b>BKS</b>	0	1	12	0
1	Trưởng ban	0	2	12	0
2	Thành viên				<b>0</b>
	<b>Tổng số</b>	0	1	12	0

### 1.8. Nội dung khác (nếu có phát sinh tại cuộc họp)

**Điều 2:** Nghị quyết này được lập, công bố và thống nhất thông qua trước toàn thể cổ đông vào lúc 9h30 ngày 29 tháng 6 năm 2024.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và các phòng ban liên quan có nghĩa vụ thi hành Nghị quyết này. Nghị quyết có ngày có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2024  
CHỦ TỌA**

**Nguyễn Khánh Chiến**

