

Số: 31/2022/CV-LEC-TCKT

"V/v: Công bố Báo cáo thường  
niên năm 2022"

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

*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 Lê Hoài Nam**
- Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- 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 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2022 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 2022

Nơi nhận:

- Như trên,

- Lưu HCNS

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**Tổng Giám Đốc**



**Lê Hoài Nam**



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

2022



## 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





Nghị 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



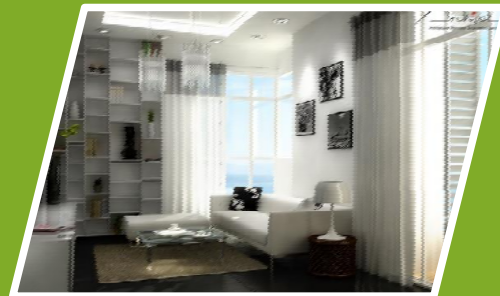


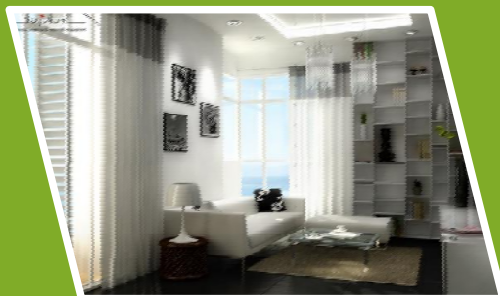
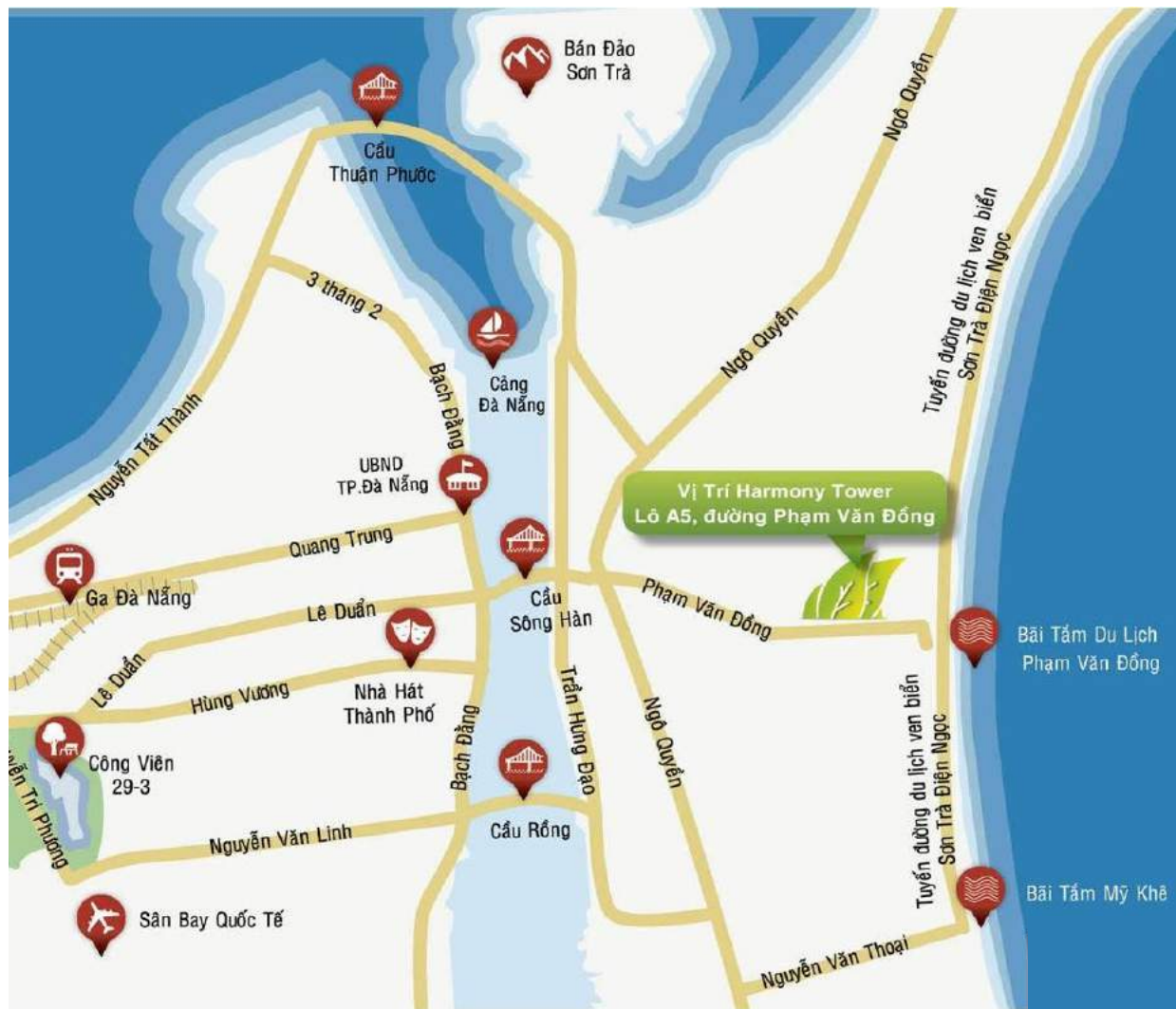
## Ngành nghề kinh doanh

- 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.





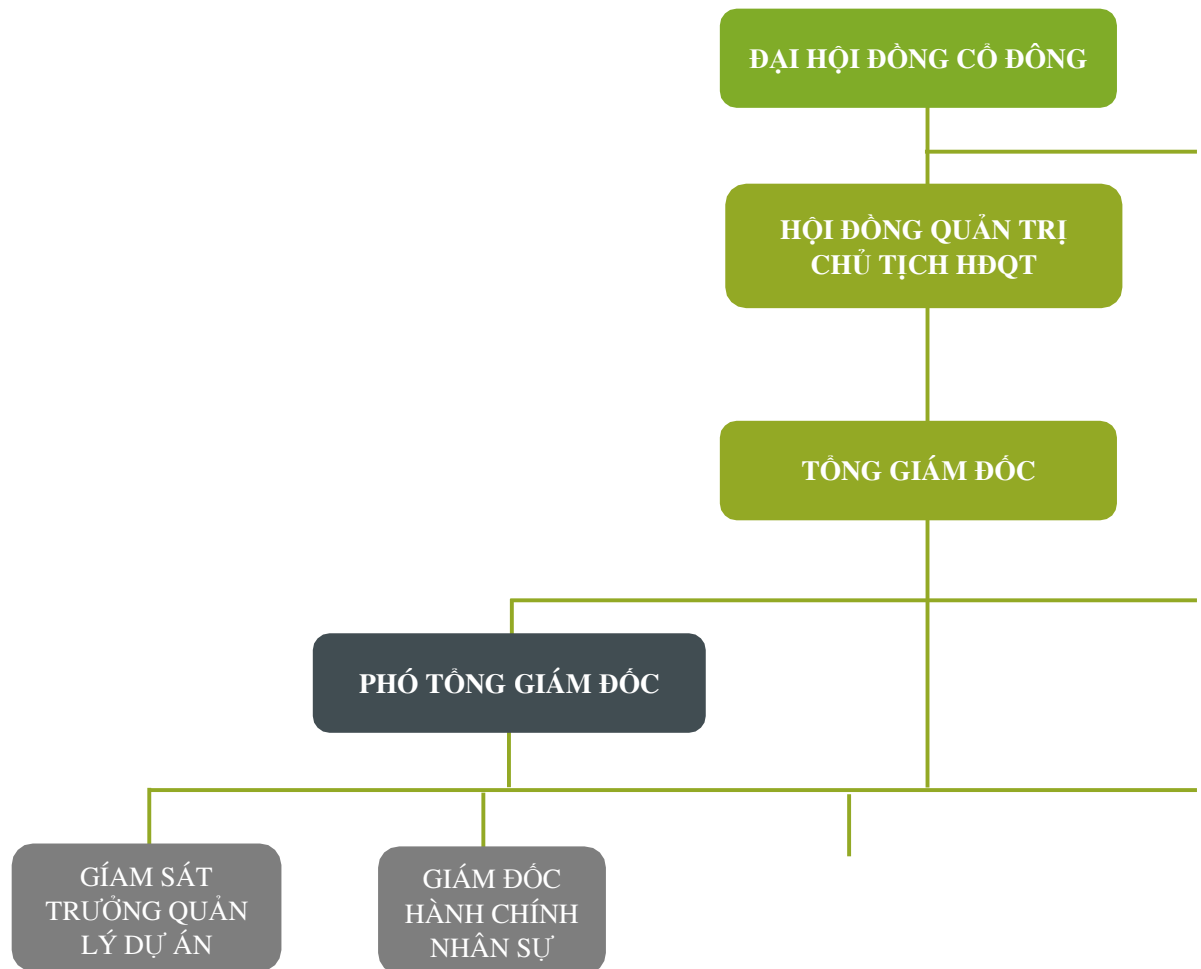


## Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

### 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	75,24%

**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 – 2022 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 2021 sự bùng phát của đại dịch COVID-19 lần thứ tư khiến cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và các hoạt động khác của người dân bị ảnh hưởng nghiêm trọng. 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 duy trì sản xuất và xuất khẩu, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được tăng trưởng, đạt mức 2,58%.

Thị trường bất động sản năm 2021 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. Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng cũng bị ảnh hưởng do dịch bệnh, tuy nhiên một số phân khúc như thị trường đất nền, nhà ở xã hội vẫn giữ được sức hút.

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 tiếp tục tăng trưởng; 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 2021, mặt bằng lãi suất cho vay tương đối ổn định, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2022 là một thuận lợi cho 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, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Với việc tổ chức thành công sự kiện APEC, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã bùng nổ mạnh mẽ, trở thành sự lựa chọn đầy hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và các khách mua có nhu cầu sở hữu bất động sản thứ hai. 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 PhúcTiến, 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 2020	TH 2021	KH 2021	TH 2021 /2020	TH/KH 2021
Tổng doanh thu	Triệu đồng	560.586	552.719	541.555	98,60%	102,06%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	553.131	534.874	541.555	96,70%	98,77%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.048	5.946	1.335	146,89%	445,39%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	558	3.017	1.068	540,68%	282,49%

Mặc dù tăng trưởng GDP của nền kinh tế nước ta năm 2021 ở mức 2,58%, thấp hơn một chút so với năm 2020 nhưng trước đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến thể mới, cản trở đà phục hồi của kinh tế của đất nước và thế giới thì đây vẫn tiếp tục là một thành công của nước ta với tốc độ tăng trưởng dương so với thế giới.

Đối với LEC, năm 2021 doanh thu toàn công ty vẫn đến chủ yếu từ mảng xây lắp vì hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa có sản phẩm mới. Doanh thu thuần năm 2021 đạt 534,87 tỷ đồng tương đương 96,70% so với năm 2020 và đạt 98,77% so với kế hoạch năm. Mặc dù chi phí lãi vay tăng so với năm 2020, nhưng việc tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp và doanh thu tài chính tăng trong năm đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2021 tăng cao so với năm 2020 và vượt chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.



## Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Kháng Chiến	Tổng giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 12/03/2021)
2	Phạm Ngọc Bình	Tổng giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12/03/2021, miễn nhiệm ngày 09/04/2022)
3	Lê Hoài Nam	Tổng giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 09/04/2021)
4	Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng giám đốc
5	Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

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

## Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

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 đến 2021		Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2013 đến 2017		Chủ tịch hội đồng thành viên công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
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 cổ phần An Việt Hòa Bình + 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		15.705.272



<b>Ông Phạm Ngọc Bình– Tổng giám đốc</b>	
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

<b>Ông Lê Hoài Nam - Tổng giám đốc</b>		
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 Từ tháng 02/2017 đến nay		Thành viên HĐQT - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	0



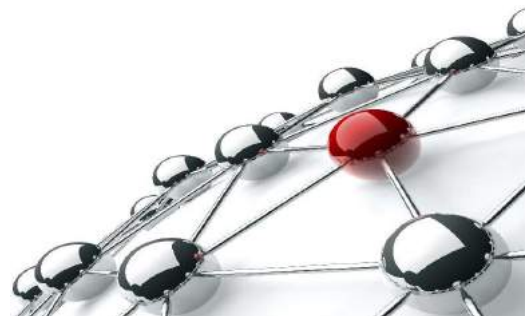


## Bà Phạm Thị Nghi Xuân - Phó Tổng giám đốc

Năm sinh	:	18/09/1969
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ năm 1993 đến năm 2002:		Kế toán Tổng hợp tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải
Từ năm 2003 đến năm 2007:		Phó phòng TCKT tại Công ty Vận tải Đa phương thức trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải
Từ năm 2008 đến năm 2014		Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung
Từ tháng 5/2015 đến tháng 15/12/2015:		Phụ trách Phòng Tài Chính kế toán – Điện lực Hải Châu thuộc Công ty TNHH Một thành viên Điện lực Đà Nẵng
Từ tháng 01/2016 đến nay:		Phó TGD Công ty Cổ phần Bất Động sản Điện lực miền Trung
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 31/12/2021

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>75</b>	<b>100</b>
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	65	86,67
2	Trình độ Trung cấp	10	13,33
<b>II</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>75</b>	<b>100</b>
1	Nam	44	58,67
2	Nữ	31	41,33
<b>Tổng cộng</b>		<b>75</b>	<b>100</b>

### Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thu nhập bình quân	Đồng/người/ tháng	8.700.000	8.500.000	8.500.000

### 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, dã ngoại 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 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	937.339	985.340	5,12%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	553.132	534.874	-3,30%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	4.243	6.611	55,81%
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(195)	(665)	-241,03%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	4.048	5.946	46,89%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	558	3.017	440,68%

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

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,28	1,25
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,01	1,06
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	63,28%	59,41%
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	172,34%	146,34%
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	3,07	3,44
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,59	0,54
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	0,101%	0,564%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	0,162%	0,754%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	0,060%	0,306%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,767%	1,236%



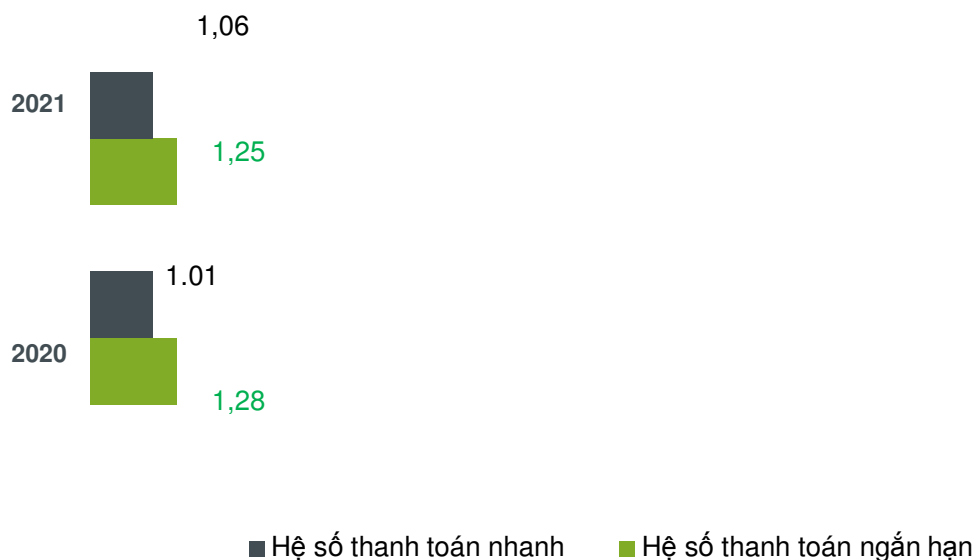


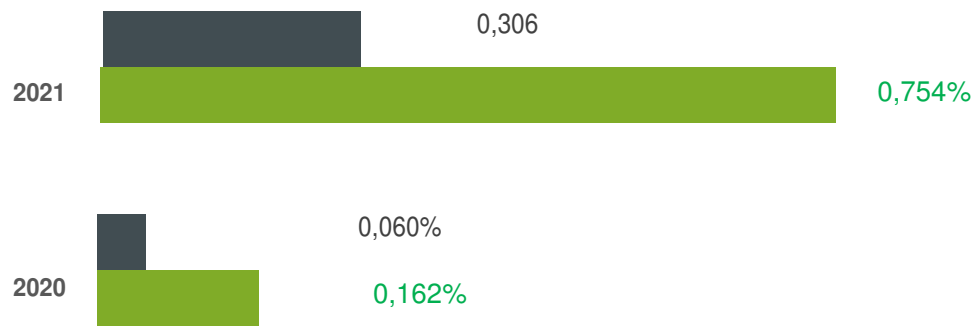
(\*) Các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2021 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

#### Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2021 gần như tương đương với năm 2020 và lần lượt đạt các mức 1,25 lần và 1,06 lần do tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 3,4% và nợ ngắn hạn giảm 1,32% so với năm 2020. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu do hàng tồn kho năm 2021 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 người mua trả tiền trước giảm so với năm 2020. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho tập đoàn và là mức khá trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản.

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



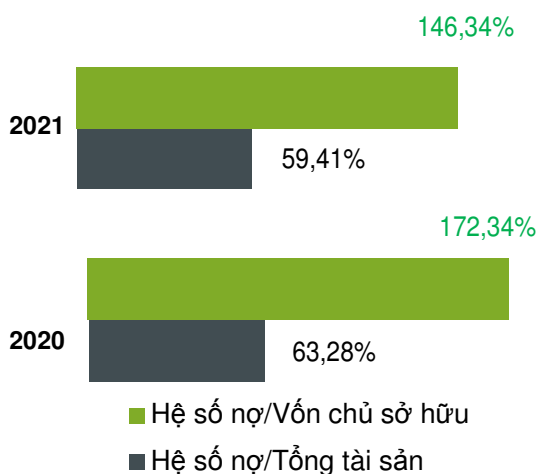


- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung những chỉ số về khả năng sinh lời đã tăng trong năm vừa qua. Mặc dù gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh nhưng doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 của LEC vẫn đạt 534,87 tỷ đồng, bằng 96,7% năm 2020. Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của LEC đạt 3.017 triệu đồng, tăng 440,68% so với năm 2020 chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp giảm và doanh thu tài chính tăng trong năm 2021. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như tỷ suất lợi nhuận thuần, ROA, ROE đều tăng so với năm 2020.





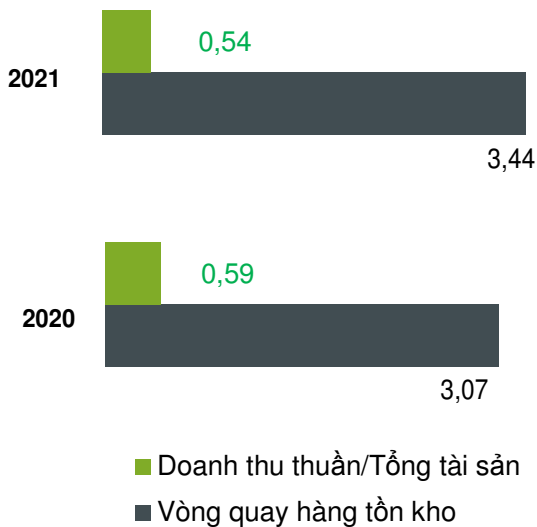
#### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

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 không cao trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm 2021 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 59,41% và 146,34% so với 63,28% và 172,34% của năm 2020. Các khoản mục trong cơ cấu vốn chủ sở hữu đã tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước, và nợ phải trả cũng giảm nhẹ 1,32% chủ yếu đến từ khoản mục người mua trả tiền trước liên quan đến dự án Soleil Ánh dương Đà Nẵng., Mặc dù vay ngắn hạn tăng 22,44% so với năm 2020 nhưng cơ cấu vốn năm 2021 của Tổng Công ty LEC vẫn ở trong mức an toàn.

#### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2021 đạt 3,44 vòng, tăng nhẹ so với 3,07 vòng của năm 2020.

Giá vốn hàng bán năm 2021 giảm nhẹ 2,69% so với năm 2020. Đồng thời, hàng tồn kho trong năm 2021 giảm mạnh, giảm 28,12% so với cùng kỳ (giảm 44,7 tỷ đồng) dẫn đến vòng quay hàng tồn kho tăng nhẹ so với năm 2020. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản gần như tương đương so với năm 2020. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC khá ổn định so với các công ty cùng ngành





**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 29/03/2021**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>26.280</b>	<b>26.098.838</b>	<b>99,996%</b>
	- Tổ Chức	17	15.705.663	60,175%
	- Cá nhân	26.263	10.393.205	39,824%
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	6	1.162	0,004%
<b>Tổng cộng</b>		<b>26.286</b>	<b>26.100.000</b>	<b>100%</b>

**Danh sách cổ đông lớn**

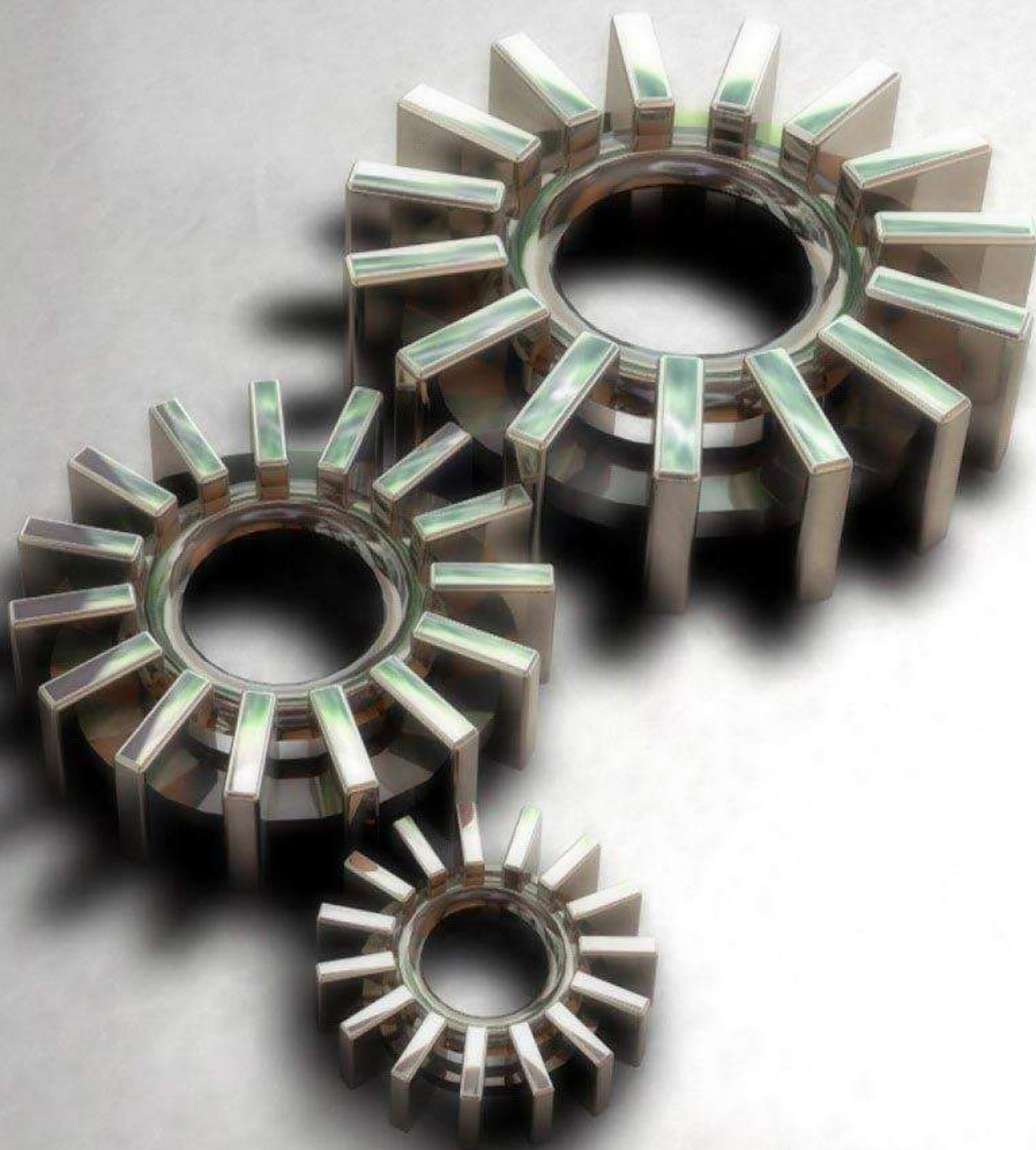
Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Công ty TNHH Lemony Hà Nội	0106242520	Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	5.235.124	20,06
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	0106693393	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận 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 2021, 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 12/2021 là 11 người
- Mức lương trung bình: 8.500.000 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 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 2021, 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 2021 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, tuy nhiên, 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 2020	TH 2021	TH 2021 /2020
Doanh thu thuần	Triệu đồng	553.132	534.874	96,70%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	558	3.017	540,68%

Doanh thu năm 2021 giảm nhẹ 3,30% so với năm 2020, đạt 534.874 triệu đồng, đóng góp chủ yếu vào mức doanh thu này vẫn là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp. Trong năm qua nhờ vào việc tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp và doanh thu tài chính tăng trong năm đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2021 tăng cao so với năm 2020, tăng 440,68%, đạt mức 3.017 triệu đồng...

Năm 2021 là cũng là năm công ty tiếp tục thực hiện công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC. Công ty đã kết nối các Phòng ban hỗ trợ trong tập đoàn, 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

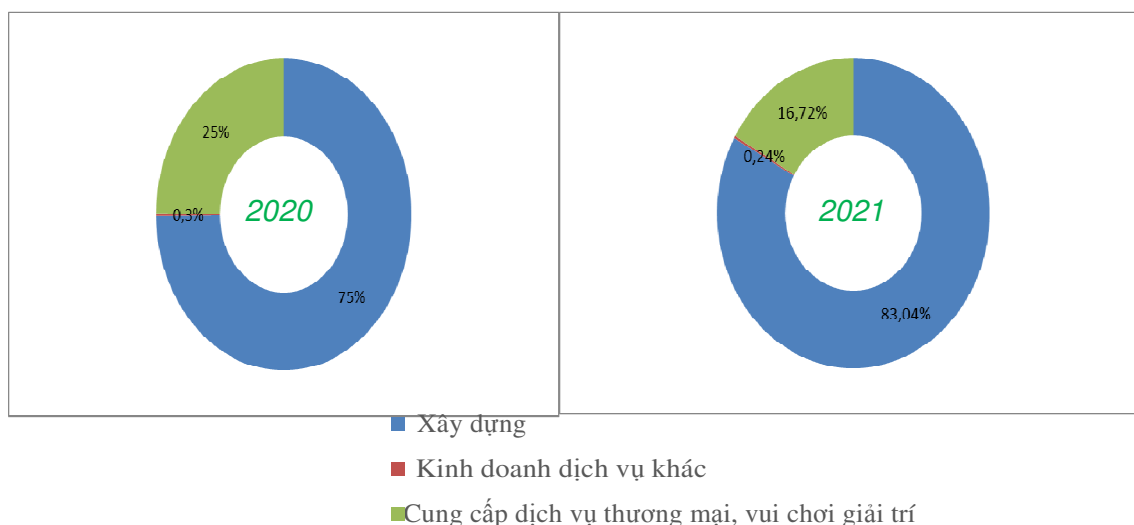
ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây dựng	413.988	74,84%	444.164	83,04%
Kinh doanh dịch vụ khác	1.565	0,28%	1.296	0,24%
Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí	137.579	24,87%	89.414	16,72%
<b>Tổng cộng</b>	<b>553.132</b>	<b>100,00%</b>	<b>534.874</b>	<b>100,00%</b>

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình vẫn là mảng kinh doanh lớn nhất của Công ty khi chiếm 74,84% trong cơ cấu doanh thu năm 2020 và 83,04% trong cơ cấu doanh thu năm 2021, tương đương 444 tỷ đồng. Trong khi đó do chưa triển khai dự án mới nên hoạt động kinh doanh bất động sản giảm dần tỷ trọng, năm 2020 chiếm 0,28% tổng doanh thu và năm 2021 chỉ chiếm 0,24%. Nguồn thu từ mảng dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí tuy giảm so với năm 2020, nhưng vẫn đạt kết quả khá tốt với giá trị 89,4 tỷ đồng tương đương 16,72% 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, hiện đang sở hữu những hợp đồng xây dựng có giá trị kinh tế lớn, 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 vĩ mô trong nước tiếp tục được duy trì ổn định mặc dù năm 2021 cũng là năm đầy biến động đối với mọi lĩnh vực của nền kinh tế, 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, các tổ chức xúc tiến thương mại đã giúp duy trì sản xuất, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, lãi vay ổn định, tỷ giá biến động không đáng kể.
- 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 2021, 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 gặp nhiều khó khăn do sự hoành hành và bùng phát mạnh mẽ của dịch bệnh Covid-19. Tại khu vực Đà Nẵng tốc độ tăng trưởng GRDP sau khi bị âm năm 2020 thì trong năm 2021 GRDP chỉ tăng trưởng 0,18%. Hoạt động sản xuất kinh doanh của thành phố, 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 vẫn 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

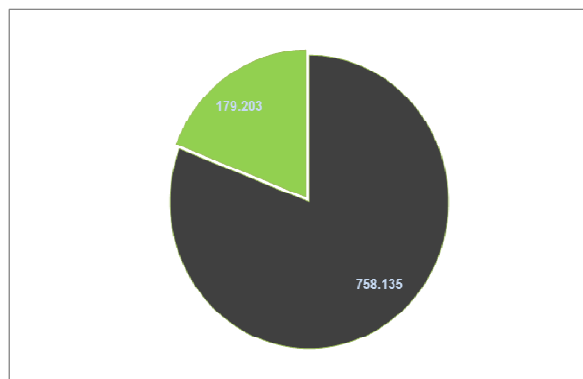
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	% tăng/giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>758.135</b>	<b>732.349</b>	<b>-3,40%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.392	12.047	5,75%
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Các khoản phải thu ngắn hạn	578.894	596.609	3,06%
Hàng tồn kho	158.887	114.204	-28,12%
Tài sản ngắn hạn khác	8.962	9.489	5,88%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>179.204</b>	<b>252.991</b>	<b>41,17%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	150	150	0,00%
Tài sản cố định	54.088	60.000	10,93%
Bất động sản đầu tư	58.839	58.839	0,00%
Tài sản dở dang dài hạn	22.319	97.621	337,39%
Đầu tư tài chính dài hạn			
Tài sản dài hạn khác	43.808	36.381	-16,95%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>937.339</b>	<b>985.340</b>	<b>5,12%</b>



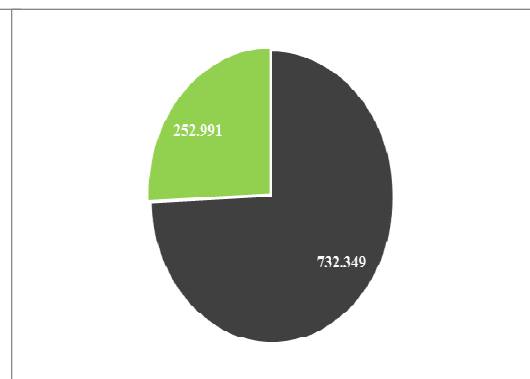
Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động đáng kể về tài sản, tổng tài sản tăng nhẹ 5,12% (đạt 985,34 tỷ đồng) so với năm 2020. Sự biến động chủ yếu đến từ khoản mục hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Hàng tồn kho giảm 28,12% tương đương 44,,68 tỷ đồng so với năm 2020, chủ yếu đến từ việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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 do công ty thi công. Năm 2021, các công ty con cũng tăng cường mua thêm tài sản cố định phục vụ hoạt động xây dựng vì vậy khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 337.39% so với năm 2020 khiến cho tài sản dài hạn năm qua tăng 41,17% so với năm trước và đạt 253,9 tỷ đồng.

**Năm 2020**



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

**Năm 2021**



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn



## Tình hình nợ phải trả

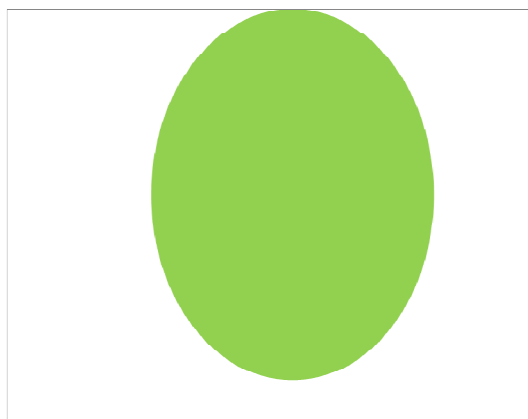
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2020	2021	% tăng/giảm
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>593.161</b>	<b>585.344</b>	<b>-1,32%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	102.378	182.620	78,38%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	183.950	25.084	-86,36%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.172	3.940	-5,56%
Phải trả người lao động	118	95	-19,49%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.797	2.835	57,76%
Phải trả ngắn hạn khác	2.754	5.918	114,89%
Vay ngắn hạn	297.982	364.842	22,44%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10	10	0,00%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vay dài hạn	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>593.161</b>	<b>585.344</b>	<b>-1,32%</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>344.178</b>	<b>399.996</b>	<b>16,22%</b>



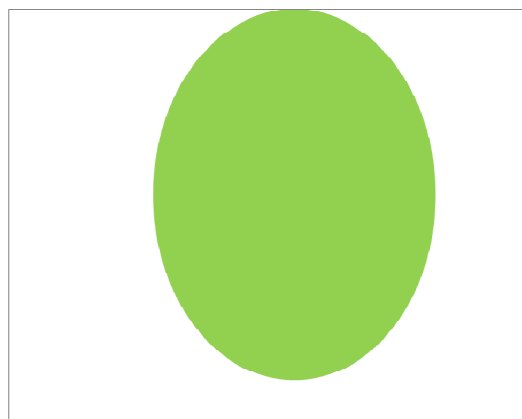
Cơ cấu nợ của LEC năm 2022 cũng chỉ có nợ ngắn hạn, gần như tương đương với tỷ trọng của năm 2020, đạt 585,34 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến khoản khoản mục phải trả người bán ngắn hạn tăng mạnh và người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm mạnh so với năm 2020 và vay ngắn hạn. Vay ngắn hạn chiếm 37,03% trong tổng tài sản so với tỷ trọng 31,79% của năm 2020, mặc dù vay ngắn hạn tăng nhưng tỷ trọng nợ vay vẫn ở mức vừa phải trong cơ cấu nợ của Tổng công ty.

**Năm 2020**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

**Năm 2021**



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn







Trong năm 2021 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 2022 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>538.196</b>
<i>Xây lắp</i>	<i>407.976</i>
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	<i>130.220</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>9.272</b>

DOANH THU NĂM 2022

**538.196**

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.



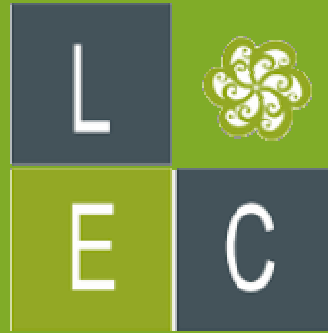


LEC luôn đề cao giá trị con người trong sự phát triển bền vững của Công ty. Nhằm tạo cho người lao động một môi trường làm việc thân thiện, năng động, nơi mà người lao động có thể phát huy hết khả năng của mình và định hướng sẽ cống hiến toàn tâm toàn ý cho sự phát triển của Công ty, LEC luôn đảm bảo 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





Kinh tế - xã hội năm 2021 của nước ta tiếp tục diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Vì vậy với mức tăng GDP năm 2021 là 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm 2020 vẫn được đánh giá là một thành công của đất nước chúng ta. Kết quả này đến từ 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 duy trì sản xuất và xuất khẩu.

Đối với LEC, năm 2021 là năm Công ty không có nhiều thay đổi trong hoạt động kinh doanh chính mà tập trung duy trì những lĩnh vực kinh doanh hiện có. 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 2021, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 15 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.



Dưới những tác động trên đã tạo nên kết quả kinh doanh của LEC trong năm vừa qua, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2020	KH 2021	TH 2021	TH 2021/ TH 2020	TH 2021/ KH 2021
<b>Doanh thu</b>	560.586	541.555	552.719	98,60%	102,06%
<b>LNST</b>	558	1.068	3.017	540,68%	282,49%

**DT**  
**552.719**

Tổng doanh thu Tổng Công ty đạt 552.719 tỷ đồng đạt 98,60% so với năm 2020 và đạt 102,06% kế hoạch đề ra. Mặc dù chi phí lãi vay tăng so với năm 2020, nhưng việc tiết kiệm chi phí quản lý doanh nghiệp và doanh thu tài chính tăng trong năm đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2021 tăng cao so với năm 2020 và vượt chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Đây là những nỗ lực của tập thể cán bộ công nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua đã vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế và của công ty để có được kết quả trên.



Trong năm 2021, 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 2021, Báo cáo thường niên năm 2021, Báo cáo tài chính các Quý năm 2021;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty vào ngày 26/4/2021;
- 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, 01 Phó 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.

Các hoạt động kinh doanh xây lắp, dịch vụ sân bóng... đều có lợi nhuận đạt và một số hoạt động có kết quả vượt kế hoạch được giao. 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 2022:

- Tập trung vào lĩnh vực xây lắp công trình, triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản mới, mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ;
- Tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho Dự án Tổ hợp Ánh Dương Đà Nẵng giai đoạn 2 và các Dự án lớn theo đúng các điều khoản đã cam kết;
- Chuẩn bị điều kiện, nguồn lực, thủ tục để triển khai Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2;
- 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 2022 cụ thể như sau:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2022
1	Doanh thu kế hoạch	Triệu đồng	538.196
	- Xây lắp	Triệu đồng	407.976
	- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	130.220
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	9.272

**Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2022:**

**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:

- Triển khai các thủ tục về pháp lý và phê duyệt của cơ quan nhà nước để triển khai tổ chức thi công chính thức;
- Xây dựng phương án đầu tư, kế hoạch bán hàng, các hình thức huy động vốn (bao gồm cả nguồn vốn của Công ty, của khách hàng, của tổ chức tín dụng, hình thức hợp tác đầu tư với đối tác có năng lực tài chính và hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật).





### 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 lành 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 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	-	-
5	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-	-
6	Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	-	-

**Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị**
**Ông Nguyễn Kháng Chiến - Chủ tịch HĐQT**

*Đã trình bày ở mục II*

**Ông Phạm Ngọc Bình – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

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
2009-2016	Giám đốc tài chính công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam
2015-nay	Thành viên HĐQT kiêm TGD 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 đầy hồng hà dầu khí
2012-2015	Làm tự do
2015-nay	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



### 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 Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bắt đầu: 16/11/2016	15/15	100%	
2	Phạm Ngọc Bình	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	15/15	100%	
3	Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	15/15	100%	
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên	Bắt đầu: 28/03/2017	15/15	100%	
6	Nguyễn Trung Thực	Thành viên	Bắt đầu: 26/04/2019	15/15	100%	



**Các Nghị quyết/Quyết định**

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	02/2021/NQ-LEC- HĐQTCT	12/01/2021	Thông qua việc Công ty tham gia thi công xây dựng một số hạng mục của Tòa D thuộc dự án Tổ hợp Anh Dương – Soleil Đà Nẵng
02	08/2021/NQ-LEC- HĐQTCT	04/03/2021	Thông qua việc ký hợp đồng giao dịch với Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng
03	09A/2021/NQ-LEC- HĐQT	06/03/2021	Thông qua việc hỗ trợ vốn lưu động cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
04	10/2021/NQ-LEC- HĐQT	09/03/2021	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
05	14/2021/NQ-LEC- HĐQT	10/03/2021	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Kháng Chiến và bổ nhiệm mới chức danh Tổng Giám đốc.
06	18/2021/NQ-LEC- HĐQT	24/03/2021	Thông qua việc trả lãi cho việc sử dụng khoản tiền Quỹ bảo trì Khu căn hộ Harmony Tower
07	57/2021/NQ-LEC- HĐQT	18/06/2021	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021 – 2021 của Công ty CP Vui chơi Thê hệ mới
08	57A/2021/NQ-LEC- HĐQT	18/06/2021	Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2021 – 2021 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
09	59/2021/NQ-LEC- HĐQT	29/06/2021	Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021
10	61A/2021/NQ-LEC- HĐQTCT	21/07/2021	Thông qua việc ký hợp đồng giao dịch với Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng
11	79/2021/NQ-LEC- HĐQT	17/11/2021	Thông qua nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản vay mà Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hòa Bình
12	83/2021/NQ-LEC- HĐQT	20/11/2021	Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
13	85/2021/NQ-LEC- HĐQT	10/12/2021	Thông qua Phương án, kế hoạch kinh doanh năm cuối năm 2021 - 2022 và việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P
14	86/2021/NQ-LEC- HĐQT	16/12/2021	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông theo kết quả chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và cổ đông riêng lẻ, tăng vốn điều lệ ; thay đổi người đại diện theo pháp luật và sửa đổi điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng P&P
15	89/2021/NQ-LEC- HĐQT	28/12/2021	Thông qua việc vay vốn để mua cổ phần 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
3	Đào Ngọc Long	Trưởng Ban (Bổ nhiệm từ 29/06/2020)	-	-
4	Nguyễn Thị Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2020)	-	-
5	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2020)	-	-

**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
2017-2022	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 Thể 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
2018-2021	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2022 đến nay	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Ánh Dương Hoà Bình
2021 đến tháng 3/2022	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



**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	2/2	100%	
2	Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2020	2/2	100%	
3	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2020	2/2	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 và thực hiện các quy chế, quy định nội bộ của Công ty.
- Kiểm soát việc xây dựng phương án và phân phối lợi nhuận năm 2021.
- 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 2021 tiếp tục là một năm kinh doanh ổn định và có lãi của các công ty con Công ty.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định và đạt được một số kết quả tích cực, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào để giảm giá thành sản phẩm. 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 2021, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập AVA;



**Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2021**

Họ và tên	Chức danh	Thù lao 1 tháng	Lương 1 tháng	Thưởng
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	10.000.000		
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	5.000.000		
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	5.000.000		
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	5.000.000		
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên HĐQT	5.000.000		
<b>Ban kiểm soát</b>				
Ông Đào Ngọc Long	Trưởng BKS	5.000.000		
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	3.000.000		
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS	3.000.000		
<b>Ban điều hành</b>				
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Tổng Giám đốc		20.000.000	
Ông Hoàng Trọng Thành	Phó Tổng Giám đốc		30.000.000	
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc		21.000.000	
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng		17.200.000	

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:** Không có





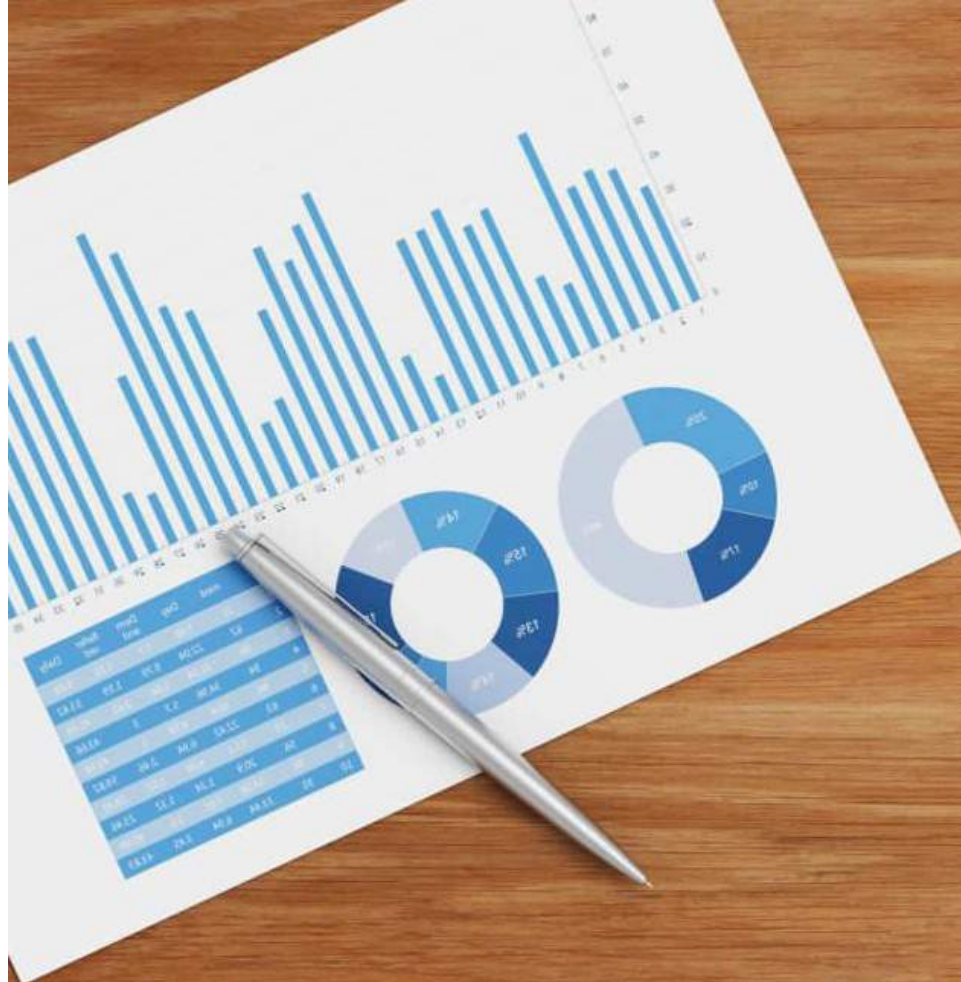
## Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

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 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, vật tư
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 kỳ có phát sinh các giao dịch về: Cung cấp dịch vụ
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 Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Người nội bộ là Giám đốc công ty	Thành viên BKS	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
6	CTCP Golf An Việt Hoà Bình	Người nội bộ là Thành viên HĐQT công ty	Thành viên HĐQT	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cung cấp xây lắp.
7	CTCP An Việt Hòa Bình	Người nội bộ là Thành viên HĐQT công ty	Thành viên HĐQT	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Cho vay vốn.
8	Nguyễn Thị Minh Phượng	Người nội bộ	Thành viên HĐQT	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch: Vay vốn

## 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 BẮT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### CÔNG TY

Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phương	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Trung Thực	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Ngọc Bình	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 12/03/2021)
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 12/03/2021)
Bà Phạm Thị Nghi Xuân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đào Ngọc Long	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cổ phần Bắt động sản Điện lực Miền Trung đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

**Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**  
  
**Phạm Ngọc Bình**







Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình,  
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 377/BCKT-TC/AVA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 30/03/2022, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



*Ý kiến của kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Ngô Quang Tiến  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
0448-2018-126-1  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Lê Thùy Dương  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN Kiểm toán số  
2879-2020-126-1



### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>732.349.268.962</b>	<b>758.135.169.929</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>12.047.209.660</b>	<b>11.391.660.401</b>
1. Tiền	111		12.047.209.660	11.391.660.401
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>596.608.978.318</b>	<b>578.894.382.429</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	253.297.407.198	53.706.850.443
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	227.674.906.711	442.906.723.260
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	81.099.210.631	74.157.623.134
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	40.930.453.778	14.516.185.592
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.393.000.000)	(6.393.000.000)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>114.203.518.619</b>	<b>158.887.177.414</b>
1. Hàng tồn kho	141		114.203.518.619	158.887.177.414
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.489.562.365</b>	<b>8.961.949.685</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	2.040.589.300	2.219.872.749
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.101.761.896	5.316.333.320
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.347.211.169	1.425.743.616
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>252.990.688.287</b>	<b>179.203.387.422</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	150.000.000	150.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>60.000.391.408</b>	<b>54.087.661.596</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.383.774.519	20.785.241.719
- Nguyên giá	222		63.037.601.969	51.552.056.514
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.653.827.450)	(30.766.814.795)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	32.616.616.889	33.302.419.877
- Nguyên giá	228		35.829.262.163	35.829.262.163
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.212.645.274)	(2.526.842.286)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>58.838.521.600</b>	<b>58.838.521.600</b>
- Nguyên giá	231		58.838.521.600	58.838.521.600
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>97.620.942.418</b>	<b>22.318.605.554</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		97.620.942.418	22.318.605.554
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>36.380.832.861</b>	<b>43.808.598.672</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	119.490.090	250.442.757
2. Lợi thế thương mại	269	V.12	36.261.342.771	43.558.155.915
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>985.339.957.249</b>	<b>937.338.557.351</b>





CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
 Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
 quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>585.344.402.903</b>	<b>593.160.419.902</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>585.344.402.903</b>	<b>593.160.419.902</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	182.620.429.065	102.377.397.169
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	25.083.502.274	183.950.296.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.940.444.616	4.172.149.656
4. Phải trả người lao động	314		94.704.615	117.766.880
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2.835.538.099	1.796.618.468
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	5.917.912.402	2.753.990.901
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	364.841.836.414	297.982.164.733
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>399.995.554.346</b>	<b>344.178.137.449</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>399.995.554.346</b>	<b>344.178.137.449</b>
1. 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
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.184.000.000	1.184.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.925.683.025	50.398.571.483
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.398.571.483	50.295.154.812
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.527.111.542	103.416.671
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		84.885.871.321	31.595.565.966
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>985.339.957.249</b>	<b>937.338.557.351</b>

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	534.874.219.962	553.131.706.782
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		534.874.219.962	553.131.706.782
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	500.269.406.173	514.072.275.507
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.604.813.789	39.059.431.275
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.844.792.061	7.453.783.036
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	25.638.630.840	21.241.316.469
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.606.323.505	20.809.476.969
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	-	103.800.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.199.961.778	20.925.292.298
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		6.611.013.232	4.242.805.544
10. Thu nhập khác	31	VI.6	6.869	1
11. Chi phí khác	32	VI.7	664.669.241	194.817.431
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(664.662.372)	(194.817.430)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.946.350.860	4.047.988.114
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.928.933.963	3.489.987.051
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		3.017.416.897	558.001.063
16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		2.527.111.542	103.416.671
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		490.305.355	454.584.392
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	97	4
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		97	4

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Bình



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.946.350.860	4.047.988.114
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		12.869.628.787	13.208.023.601
- Các khoản dự phòng	03		-	(50.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		32.307.335	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.844.792.061)	(7.453.783.036)
- Chi phí lãi vay	06		25.606.323.505	20.809.476.969
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.609.818.426	30.561.705.648
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.479.904.521)	174.332.084.284
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		62.521.021.108	17.578.149.725
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(71.513.858.910)	(242.760.286.492)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		310.236.116	(1.153.083.266)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.630.261.859)	(20.784.894.898)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.739.364.690)	(3.493.516.188)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(22.922.314.330)	(45.719.841.187)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(12.535.467.560)	(2.285.080.900)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(68.800.000.000)	(75.207.623.134)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.050.000.000	14.080.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		7.429.748	7.453.783.036
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(43.278.037.812)	(55.958.920.998)



### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1	2	3	4	5
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		438.326.920.719	494.263.682.873
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(371.467.249.038)	(399.557.761.872)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.770.280)	(2.985.680)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>66.855.901.401</b>	<b>94.702.935.321</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>655.549.259</b>	<b>(6.975.826.864)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.391.660.401	18.367.487.265
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>12.047.209.660</b>	<b>11.391.660.401</b>

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022



Tổng Giám đốc

Phạm Ngọc Bình





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2021**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801 ngày 15/07/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- 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 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;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;
- Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đầu tư, 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 trên 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 công trình điện;
- Kinh doanh lễ hành nội địa và Quốc tế;
- Sân bóng đá mini;
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Dịch bệnh Covid-19 có những ảnh hưởng nhất định đối với nền kinh tế và ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá các ảnh hưởng của dịch bệnh đối với hoạt động kinh doanh, tài chính và quản trị của Công ty trong kỳ và xây dựng các kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các công ty con**

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

**6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất****Công ty con cấp 1**

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	99%	99%	Hà Nội - Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85%	85%	Hòa Bình - Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54%	54%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

(Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P tại ngày  
01/01/2021 là 96% (tại 31/12/2021 là 54%).

**Công ty con cấp 2**

Công ty con của Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của công ty con cấp 1	Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	76%	75,24%	Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; bán buôn vật liệu, thiết bị đặt trong xây dựng.

**6.3. Số lượng cán bộ công nhân viên**

Tại ngày 31/12/2021, Toàn Công ty có 75 cán bộ nhân viên (ngày 01/01/2021: 88 cán bộ nhân viên).

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là "đ"; ký hiệu quốc tế là "VND").



### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

**Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

#### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

### Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

### Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

### Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSDT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSDT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSDT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

## 6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.





**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.





**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phân công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;



- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

#### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### 16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phân ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### 17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### 18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

#### Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

### 19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### 19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### 19.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 19.3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 19.4. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

		Đơn vị tính: VND	
1.	Tiền	31/12/2021	01/01/2021
	Tiền mặt tại quỹ	1.291.191.802	1.109.088.287
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.756.017.858	10.282.572.114
		<b>12.047.209.660</b>	<b>11.391.660.401</b>
2.	Phải thu của khách hàng	31/12/2021	01/01/2021
	<b>Ngắn hạn</b>		
	<b>Phải thu của khách hàng</b>		
	Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	198.350.631	128.566.719
	Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	1.521.195.097	19.688.927.658
	Công ty cổ phần SXVL Xây dựng Hồng Kỳ	2.168.634.900	-
	Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	44.414.921.810	1.274.666.968
	Khách hàng khác	1.032.880.317	2.534.306.418
	<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		
	Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	176.623.439.773	790.400.000
	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	21.731.907.592	22.931.907.592
	Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	404.623.000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	5.606.077.078	5.953.452.088
		<b>253.297.407.198</b>	<b>53.706.850.443</b>
3.	Trả trước cho người bán	31/12/2021	01/01/2021
	<b>Ngắn hạn</b>		
	<b>Trả trước cho người bán</b>		
	Công ty TNHH SX -TM -DV Hoa Và Hòn Thề Nứa	5.046.005.006	-
	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	14.298.158.608	8.798.158.608
	Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	10.603.271.528	13.354.649.860
	Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	46.584.470.149	6.260.476.273
	Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình (i)	38.744.358.495	42.075.823.495
	Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn (ii)	4.860.712.412	78.839.108.280
	Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	-	45.022.704.179
	Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
	Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	-	11.772.613.312
	Người bán khác	19.654.151.661	36.243.397.999
	<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>		
	Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng (iii)	39.200.000.000	96.492.376.866
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	567.456.917	740.555.806
	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng (iv)	33.549.455.426	88.739.992.073
		<b>227.674.906.711</b>	<b>442.906.723.260</b>

- (i) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến cho Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.
- (ii) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, dự án KCN đông Quế Sơn.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

- (iii) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình liên quan đến các hợp đồng mua căn hộ thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, do Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Trong năm 2020, đã thực hiện thanh lý một phần hợp đồng và thu hồi tiền mua các căn hộ thuộc sản phẩm 7 với giá trị 64,7 tỷ đồng chuyển thành khoản cho vay.
- (iv) Khoản trả trước của Công ty con - Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới, Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng liên quan đến các hợp đồng thuộc tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng.

4. Phải thu về cho vay	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Nguyễn Việt Anh (i)	1.350.000.000	-	2.950.000.000	-
<b>Bên liên quan</b>				
Trịnh Thị Thu Thương	-	-	6.500.000.000	-
Công ty Cổ phần PPC An				
Thịnh Đà Nẵng (ii)	40.899.210.631	-	64.707.623.134	-
Công ty Cổ phần An Việt Hòa				
Bình (iii)	35.850.000.000	-	-	-
Vũ Anh Sơn (iv)	3.000.000.000	-	-	-
	<b>81.099.210.631</b>	<b>-</b>	<b>74.157.623.134</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (ii) Khoản cho vay của Công ty con - Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P đối với Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng. Do thanh lý hợp đồng mua căn hộ sản phẩm 7 - Tòa D dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, đối trừ tiền thanh toán sang hợp đồng cho vay vốn với lãi suất 11%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (iii) Khoản cho vay từ Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình. Khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 8%/năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.
- (iv) Khoản cho vay của Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 11 tháng, không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	12.715.112.720	-	177.270.720	-
Tạm ứng cho ông Phạm Thành				
Thái Lĩnh (*)	6.393.000.000	6.393.000.000	6.393.000.000	6.393.000.000
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	4.204.743.731	-
Lãi cho vay	21.428.559.446	-	3.591.197.133	-
Phải thu khác	293.781.612	-	149.974.008	-
	<b>40.930.453.778</b>	<b>6.393.000.000</b>	<b>14.516.185.592</b>	<b>6.393.000.000</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	150.000.000	-	150.000.000	-
	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000</b>	<b>-</b>

- (\*) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.443 triệu đồng.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	525.781.564	-	525.781.564	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	27.727.275	-
Chi phí SXKD dở dang	113.663.910.952	-	158.318.191.960	-
Hàng hóa	13.826.103	-	15.476.615	-
	<b>114.203.518.619</b>	<b>-</b>	<b>158.887.177.414</b>	<b>-</b>

7. Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	5.180.000	49.018.073
Chi phí thuê kho bãi	2.031.424.131	2.166.151.331
Chi phí khác	3.985.169	4.703.345
	<b>2.040.589.300</b>	<b>2.219.872.749</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	69.487.149	35.127.546
Chi phí sửa chữa tài sản và chi phí khác	-	215.315.211
Chi phí trả trước khác	50.002.941	-
	<b>119.490.090</b>	<b>250.442.757</b>

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, Phương tiện vận thiết bị tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2021	7.189.064.921	28.049.712.448	11.692.756.688	2.834.377.006	51.552.056.514
Mua trong kỳ	-	11.376.000.000	-	-	11.376.000.000
ĐT XDCB hoàn thành	109.545.455	-	-	-	109.545.455
Phân loại	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2021	<b>7.298.610.376</b>	<b>39.425.712.448</b>	<b>11.692.756.688</b>	<b>2.834.377.006</b>	<b>63.037.601.969</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2021	3.361.153.387	17.234.029.450	5.551.959.607	1.786.145.451	30.766.814.795
Khấu hao trong kỳ	366.550.659	3.550.143.493	969.468.397	850.106	4.887.012.655
Phân loại	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2021	<b>3.727.704.046</b>	<b>20.784.172.943</b>	<b>6.521.428.004</b>	<b>2.636.251.557</b>	<b>35.653.827.450</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2021	3.827.911.534	10.815.682.998	6.140.797.081	850.106	20.785.241.719
Tại ngày 31/12/2021	<b>3.570.906.330</b>	<b>18.641.539.505</b>	<b>5.171.328.684</b>	<b>-</b>	<b>27.383.774.519</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

16.401.973.363





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thuê đất	Phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư 01/01/2021	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Số dư 31/12/2021	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư 01/01/2021	-	2.400.310.456	126.531.830	2.526.842.286
Khấu hao trong kỳ		685.802.988		685.802.988
Số dư 31/12/2021	-	3.086.113.444	126.531.830	3.212.645.274
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2021	1.412.581.000	31.889.838.877	-	33.302.419.877
Tại ngày 31/12/2021	1.412.581.000	31.204.035.889	-	32.616.616.889

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 126.531.830

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là Quyền sử dụng đất có nguyên giá 58.838 triệu đồng, tại địa chỉ Lô A5, Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG940544 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/09/2011 và cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Quyền sử dụng đất tại lô đất này được định giá trên cơ sở của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt phát hành ngày 12/11/2008 và Quyết định số 736/QĐ-EVN ngày 24/12/2008 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam để góp vốn vào Công ty. Bất động sản này được dự định để thực hiện triển khai dự án Harmony Tower giai đoạn 2.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc xác định giá trị hợp lý.

Tại ngày 31/12/2021 Quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con của Công ty.

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2021	01/01/2021
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	23.664.592.141	22.203.974.358
Xây dựng cơ bản dở dang khác	73.956.350.277	114.631.196
	<b>97.620.942.418</b>	<b>22.318.605.554</b>





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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**12. Lợi thế thương mại**

Nguyên giá	
Số dư 01/01/2021	72.968.131.413
Số dư 31/12/2021	72.968.131.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2021	29.409.975.498
Số phân bổ trong kỳ	7.296.813.144
Số dư 31/12/2021	36.706.788.642
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2021	43.558.155.915
Tại ngày 31/12/2021	36.261.342.771

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	4.960.037.170	4.960.037.170	3.772.655.370	3.772.655.370
Công ty cổ phần Fmedia	3.374.253.310	3.374.253.310	3.374.253.310	3.374.253.310
Công ty cổ phần kỹ thuật điện T	8.236.810.076	8.236.810.076	-	-
Công ty CP xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	21.002.617.883	21.002.617.883	17.139.679.641	17.139.679.641
Công ty CP kỹ thuật Sigma	66.882.725.499	66.882.725.499	47.866.793.626	47.866.793.626
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236	2.354.144.236	2.354.144.236
Khách hàng khác	75.640.414.485	75.640.414.485	27.834.870.986	27.834.870.986
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	169.426.406	169.426.406	35.000.000	35.000.000
	<b>182.620.429.065</b>	<b>182.620.429.065</b>	<b>102.377.397.169</b>	<b>102.377.397.169</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam	2.318.647.614	2.218.647.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	2.787.007.017	12.787.007.017
Khách hàng khác	309.390.807	70.891.756
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	10.634.701.791	166.821.459.545
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	52.290.745	2.052.290.745
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	8.981.464.300	-
	<b>25.083.502.274</b>	<b>183.950.296.677</b>



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

**Phải nộp**

	31/12/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2021
Thuế GTGT đầu ra	367.444.826	55.892.181.602	56.191.494.455	666.757.679
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.403.207.387	1.403.207.387	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	804.246.574	804.246.574	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.546.607.688	3.807.639.872	3.739.364.690	3.478.332.506
Thuế thu nhập cá nhân	26.392.102	144.999.365	145.666.415	27.059.152
Các loại thuế khác	-	8.000.000	8.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	182.832.915	182.833.234	319
	<b>3.940.444.616</b>	<b>62.243.107.715</b>	<b>62.474.812.755</b>	<b>4.172.149.656</b>

**Phải thu**

	31/12/2021	Số phải thu đã nộp trong kỳ	Số đã thu phải nộp trong kỳ	01/01/2021
Thuế GTGT đầu ra	5.503.824	-	67.485.025	72.988.849
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	511	1.341.707.856
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	514.738.284	525.785.195	11.046.911
	<b>1.347.211.169</b>	<b>514.738.284</b>	<b>593.270.731</b>	<b>1.425.743.616</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	332.380.974
Tiền thuê đất, thuê nhà	1.083.300.000	723.300.000
Chi phí dịch vụ xây lắp phải trả	1.752.238.099	735.725.130
Chi phí phải trả khác	-	5.212.364
	<b>2.835.538.099</b>	<b>1.796.618.468</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn		
Các khoản phải trả khác		
Cổ tức phải trả	1.927.158.511	1.930.928.791
Quỹ bảo trì (*)	261.804.744	213.214.844
Mượn tiền	2.830.000.000	100.000.000
Phải trả phải nộp khác	898.949.147	509.847.266
	<b>5.917.912.402</b>	<b>2.753.990.901</b>

(\*) Quỹ bảo trì bằng 2% trên giá trị căn hộ thu được từ các khách hàng mua nhà tại Khu căn hộ Harmony. Phần phí bảo trì này đã được Hội nghị nhà chung cư Harmony Tower lần 2 thông qua để lại cho Công ty quản lý.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2021	Tăng	Giảm	01/01/2021
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>358.241.836.414</b>	<b>416.246.920.719</b>	<b>318.232.025.038</b>	<b>260.226.940.733</b>
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	106.399.518.272	136.771.641.701	100.244.548.763	69.872.425.334
NH NN và PT NT - CN Hà Nội 2 (ii)	79.178.641.644	88.329.553.464	41.623.883.407	32.472.971.587
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	168.063.676.498	180.384.405.554	170.202.272.868	157.881.543.812
NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (iv)	4.600.000.000	10.761.320.000	6.161.320.000	-
<b>Vay tổ chức, cá nhân</b>	<b>6.600.000.000</b>	<b>22.080.000.000</b>	<b>53.235.224.000</b>	<b>37.755.224.000</b>
Ban Qtrị tòa nhà Harmony (v)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
Bên liên quan	3.600.000.000	22.080.000.000	53.235.224.000	34.755.224.000
Nguyễn Thị Hương (vi)	-	8.500.000.000	27.516.224.000	19.016.224.000
Bạch Trung Hiếu (vii)	-	-	15.739.000.000	15.739.000.000
Nguyễn Thị Minh Phượng (viii)	-	3.980.000.000	3.980.000.000	-
Nguyễn Việt Anh (ix)	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Hoàng Thị Thu Trang (v)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-
Công ty CP An Thịnh Quảng Nam (x)	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
	<b>364.841.836.414</b>	<b>438.326.920.719</b>	<b>371.467.249.038</b>	<b>297.982.164.733</b>

**Số có khả năng trả nợ**

**364.841.836.414      297.982.164.733**

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2021**

- (i) Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.
- (ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (iii) Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu đồng.
- (v) Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.
- (vi, vii) Khoản vay trong vòng 180 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền huy động, không chịu lãi suất.
- (viii, ix, x) Khoản vay có thời hạn hoàn trả là 11 tháng, chịu lãi suất 3%/năm và không có tài sản đảm bảo.





**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2020	261.000.000.000	1.184.000.000	50.295.154.812	31.140.981.574	343.620.136.386
Lãi trong kỳ			103.416.671	454.584.392	558.001.063
<b>Số dư 31/12/2020</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>50.398.571.483</b>	<b>31.595.565.966</b>	<b>344.178.137.449</b>
Số dư 01/01/2021	261.000.000.000	1.184.000.000	50.398.571.483	31.595.565.966	344.178.137.449
Tăng vốn công ty con				52.800.000.000	52.800.000.000
Lãi trong kỳ			2.527.111.542	490.305.355	3.017.416.897
<b>Số dư 31/12/2021</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>52.925.683.025</b>	<b>84.885.871.321</b>	<b>399.995.554.346</b>

**19.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021	Năm 2020
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000

**19.3. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**19.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.184.000.000	1.184.000.000

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Đơn vị tính: VND	
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu bán hàng	89.414.680.846	148.190.002.733
Doanh thu cung cấp dịch vụ	444.163.897.410	403.376.704.158
Doanh thu khác	1.295.641.706	1.564.999.891
	<b>534.874.219.962</b>	<b>553.131.706.782</b>





<b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	387.705.587.751	382.103.635.991
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	2.085.137.273	18.751.971.898
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	4.769.497.589	-
	<b>394.560.222.613</b>	<b>400.855.607.889</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Giá vốn của hàng hóa	85.098.327.840	139.819.563.690
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	414.043.394.588	372.662.089.113
Giá vốn khác	1.127.683.745	1.590.622.704
Giá vốn kinh doanh bất động sản		
	<b>500.269.406.173</b>	<b>514.072.275.507</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.844.792.061	3.607.207.694
Lãi đầu tư hợp tác kinh doanh	-	3.846.575.342
	<b>17.844.792.061</b>	<b>7.453.783.036</b>
<b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	7.117.838.544	3.568.669.736
	<b>7.117.838.544</b>	<b>3.568.669.736</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lãi tiền vay	25.606.323.505	20.809.476.969
Lỗ chênh lệch tỷ giá	32.307.335	67.294.046
Chi phí phát hành trái phiếu	-	364.545.454
	<b>25.638.630.840</b>	<b>21.241.316.469</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	-	103.800.000
	<b>-</b>	<b>103.800.000</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	7.989.740.605	9.525.107.207
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.812.064.937	1.582.399.572
Chi phí dự phòng	-	(50.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.231.950.975	1.641.624.885
Chi phí bằng tiền khác	869.392.117	929.347.490
Phân bổ lợi thế thương mại	7.296.813.144	7.296.813.144
	<b>20.199.961.778</b>	<b>20.925.292.298</b>



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Các khoản khác	6.869	1
	<b>6.869</b>	<b>1</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Các khoản bị phạt	642.834.464	191.916.732
Chi phí khác	21.834.777	2.900.699
	<b>664.669.241</b>	<b>194.817.431</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	235.187.767.643	187.115.028.150
Chi phí nhân công	135.424.976.404	140.831.745.721
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.000.856.785	2.802.977.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.492.473.646	5.144.823.937
Chi phí khác bằng tiền	888.063.026	7.154.476.292
	<b>380.994.137.504</b>	<b>343.049.051.466</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.946.350.860	4.047.988.114
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Thuế tính theo thuế suất hiện hành	1.189.270.172	809.597.623
Chi phí không được khấu trừ thuế	128.566.892	38.383.347
Thu nhập không tính thuế	(620.956.188)	(209.550.150)
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	1.816.161.216	2.240.630.441
Lỗi tính thuế không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	415.891.871	599.271.245
Thuế dự phòng thiếu những năm trước	-	11.654.545
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.928.933.963</b>	<b>3.489.987.051</b>
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.527.111.542	103.416.671
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.527.111.542	103.416.671
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>97</b>	<b>4</b>

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**2. Thông tin về các bên liên quan****2.1. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Công ty liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	Công ty liên quan
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Công ty liên quan
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình	Công ty liên quan
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT Công ty mẹ
Ông Vũ Anh Sơn	Chủ tịch HĐQT công ty con
Ông Bạch Trung Hiếu	Tổng Giám đốc Công ty con
Bà Nguyễn Thị Hương	Cố đồng chủ Công ty con
Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên HĐQT Công ty con
Ông Lê Hoài Nam	Phó Giám đốc Công ty con

**2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

<u>Bên liên quan/Nội dung</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
<b>Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng</b>		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	387.705.587.751	382.103.635.991
Cho vay	-	64.707.623.134
Thu hồi cho vay	23.808.412.503	-
Lãi cho vay	7.117.838.544	3.568.669.736
<b>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN</b>		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	2.085.137.273	18.751.971.898
<b>Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng</b>		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	4.769.497.589	-
<b>Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình</b>		
Cho vay	48.900.000.000	-
Thu hồi cho vay	13.050.000.000	-
Lãi cho vay	1.390.352.055	-
<b>Bà Nguyễn Thị Hương</b>		
Tạm ứng	-	12.878.000.000
Hoàn ứng	-	19.861.000.000
Vay tiền	8.500.000.000	37.400.000.000
Trả tiền vay	27.516.224.000	18.383.776.000



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

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc,  
quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Bà Nguyễn Thị Minh Phượng**

Thu hồi cho vay	-	10.000.000.000
-----------------	---	----------------

Vay tiền	3.980.000.000	-
----------	---------------	---

Trả tiền vay	3.980.000.000	-
--------------	---------------	---

**Ông Bạch Trung Hiếu**

Vay tiền	-	15.739.000.000
----------	---	----------------

Trả tiền vay	15.739.000.000	-
--------------	----------------	---

**Ông Lê Hoài Nam**

Vay tiền	-	1.000.000.000
----------	---	---------------

Trả tiền vay	-	5.380.000.000
--------------	---	---------------

**Bà Trịnh Thị Thu Thương**

Cho vay	11.900.000.000	6.500.000.000
---------	----------------	---------------

Thu hồi cho vay	18.400.000.000	-
-----------------	----------------	---

**Ông Vũ Anh Sơn**

Cho vay	3.000.000.000	-
---------	---------------	---

**2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

**2.4. Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT**

	Năm 2021	Năm 2020
Tổng Giám đốc (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	88.020.000	232.154.000
Tổng Giám đốc (Ông Phạm Ngọc Bình)	211.000.000	-
Phó Tổng Giám đốc (Bà Phạm Thị Nghi Xuân)	154.948.000	171.855.500
Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	30.000.000	90.000.000
Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	15.000.000	45.000.000

**3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Dịch vụ xây lắp, Dịch vụ thương mại và Dịch vụ khác.

	Năm 2021				Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Loại trừ	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	444.543.584.319	109.611.660.809	3.380.778.979	(22.661.804.145)	534.874.219.962
Khấu hao và chi phí phân bổ	428.041.452.599	109.375.174.962	4.427.577.232	(13.580.998.063)	528.263.206.730
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16.502.131.720	236.485.847	(1.046.798.253)	(9.080.806.082)	6.611.013.232





	31/12/2021			
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	787.616.586.853	219.245.830.338	322.868.499.862	(344.390.959.804) <b>985.339.957.249</b>
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000	70.224.000.000		(317.610.000.000) <b>-</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.035.002.586.853</b>	<b>289.469.830.338</b>	<b>322.868.499.862</b>	<b>(662.000.959.804) 985.339.957.249</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	531.711.498.539	119.005.557.730	20.539.395.912	<b>671.256.452.181</b>
Nợ phải trả không phân bổ				(85.912.049.278) <b>(85.912.049.278)</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>531.711.498.539</b>	<b>119.005.557.730</b>	<b>20.539.395.912</b>	<b>(85.912.049.278) 585.344.402.903</b>

	Năm 2020			
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	413.988.166.312	174.984.185.999	1.564.999.891	(37.405.645.420) <b>553.131.706.782</b>
Khấu hao và chi phí phân bổ	399.026.377.495	171.693.769.312	4.371.247.648	(26.202.493.217) <b>548.888.901.238</b>
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>14.961.788.817</b>	<b>3.290.416.687</b>	<b>(2.806.247.757)</b>	<b>(11.203.152.203) 4.242.805.544</b>

	31/12/2020			
	Dịch vụ xây lắp	Dịch vụ thương mại	Dịch vụ khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tài sản bộ phận	727.343.031.336	174.282.836.752	309.155.946.575	(273.443.257.312) <b>937.338.557.351</b>
Đầu tư vào công ty con	240.186.000.000	70.224.000.000		(310.410.000.000) <b>-</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>967.529.031.336</b>	<b>244.506.836.752</b>	<b>309.155.946.575</b>	<b>(583.853.257.312) 937.338.557.351</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	544.852.191.903	73.773.330.810	5.780.050.057	<b>624.405.572.770</b>
Nợ phải trả không phân bổ				(31.245.152.868) <b>(31.245.152.868)</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>544.852.191.903</b>	<b>73.773.330.810</b>	<b>5.780.050.057</b>	<b>(31.245.152.868) 593.160.419.902</b>

#### 4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đã kiểm toán 30 tháng 03 năm 2022  
 Tổng Giám đốc  
  
 Phạm Ngọc Bình





## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

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



TP. Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2022

Chữ ký người đại diện pháp luật



**Lê Hoài Nam**

