

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
CENTRAL POWER REAL
ESTATE JSC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: 30/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo thường niên năm 2024

Ref: Disclosure of Annual Report in 2024

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Danang City, April 20th 2025

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION AND THE HOCHIMINH
STOCK EXCHANGE'S PORTALS**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

To: - The State Securities Commission;

- The Hochiminh Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company

- Mã chứng khoán: LEC

Stock symbol: LEC

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

- Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Bac Ward, Son Tra District, Da Nang City

- Điện thoại/Telephone: (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình

Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh

- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information

- Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type : ☒ periodic ☐ irregular ☐ 24h ☐ on demand

Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosed information:

1. Báo thường niên năm 2024 (bản tiếng Việt)

The Annual Report in 2024 (Vietnamese version)

2. Báo thường niên năm 2024 (bản tiếng Anh)

The Annual Report in 2024 (English version)



This information was posted on the company's website on April 20th 2025 at this link:
<http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cau-thuong-nien-4.html>

We hereby declare to be fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.

- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT
Archived: PAD, FAD

Thành viên HĐQT/Membre

M.S.D.N: 0400592801 - C.T.
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN VÀ
DIỆN LỰC MIỀN TRUNG
SON TRÁI SANG

Binh

Phạm Ngọc Bình





CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc,
Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng



Số điện thoại: (0236) 2466 466



www.lec.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024

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	38
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	56
QUẢN TRỊ CÔNG TY	64
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	78





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:	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Tên tiếng anh:	CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	LEC
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:	lec.com.vn

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 m² văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân.
- Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sân giao dịch bất động sản EVNLand Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

2010-2014

2010-2014: Công ty đã triển khai các dự án:

- Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.
- Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013



Nghi quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/12/2015 đã phê duyệt việc triển khai Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2.

2016

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung niêm yết cổ phiếu trên HOSE, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung với mã chứng khoán LEC chính thức giao dịch vào ngày 14/6/2017

Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 4 nhà đầu tư, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng

2015

2017

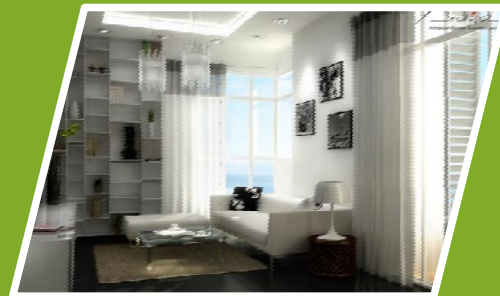


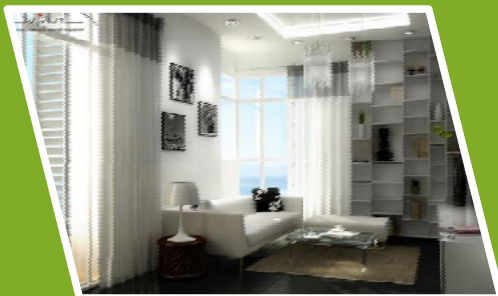
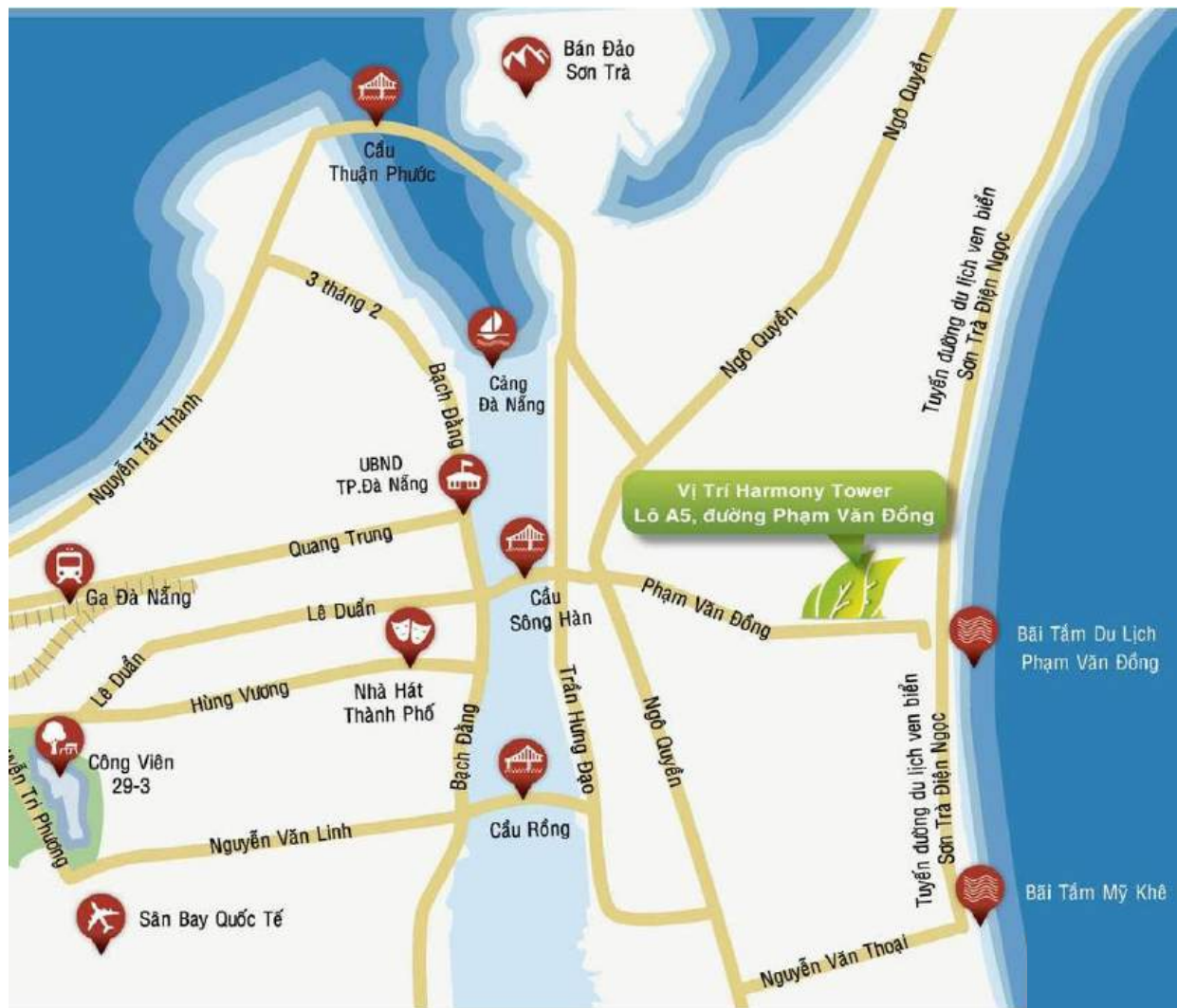
Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại.
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.
- Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sản giao dịch tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản.
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp quy mô vừa và nhỏ.
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng, quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp.
- Đầu tư, xây dựng và tư vấn các công trình điện.

Địa bàn kinh doanh:

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc.

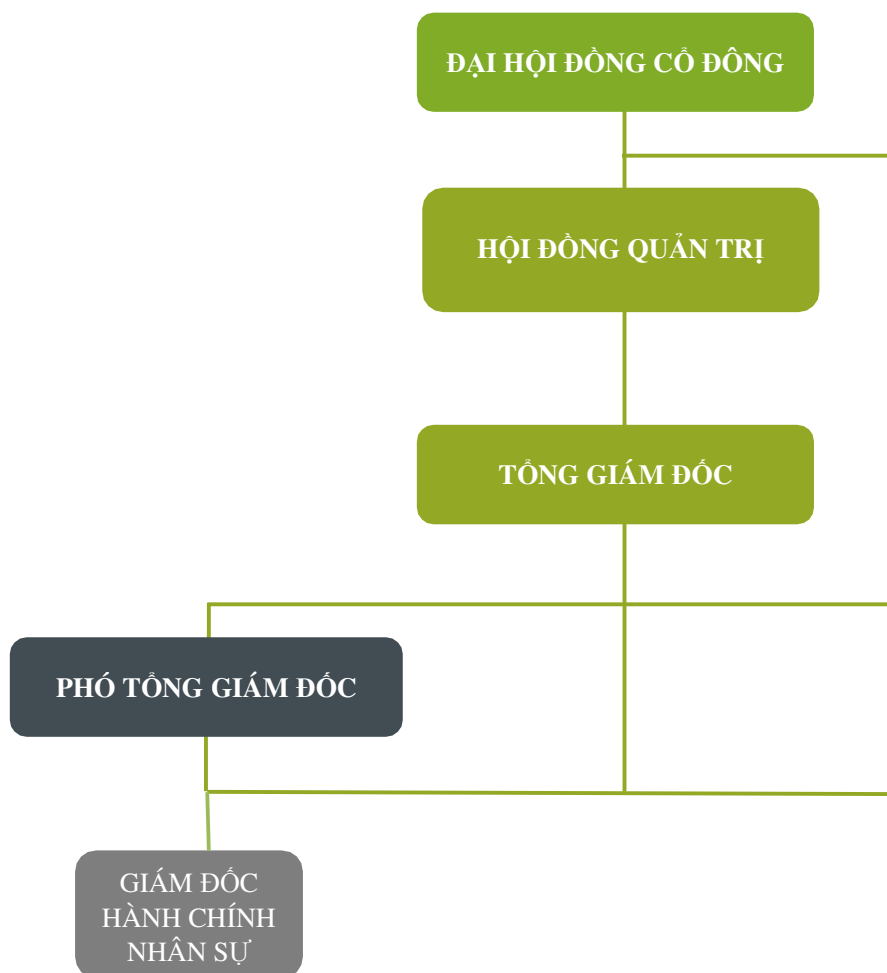




Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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	Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P	94.176.000.000	54%
3	Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới	127.710.000.000	99%

Công ty liên kết: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

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 2024 – 2028 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. 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 2024 tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự sụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Tuy nhiên, dưới sự lãnh đạo của Đảng; sự chỉ đạo, điều hành chủ động, linh hoạt, quyết liệt, hiệu quả của Chính phủ, sự phối hợp chặt chẽ của các bộ ngành và địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp; tình hình kinh tế - xã hội nước ta năm 2024 tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét, GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước.
- ❖ Thị trường bất động sản năm 2024 tuy đã có dấu hiệu tăng trưởng trở lại nhưng vẫn 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 vẫn đang trong tình trạng trầm lắng ở hầu hết các phân khúc.
- ❖ Nhìn chung, nền kinh tế nước ta vẫn tồn tại những rủi ro như hoạt động thương mại và đầu tư thế giới giảm; xu hướng tăng lãi suất, xuất khẩu giảm; 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 2024, mặt bằng lãi suất cho vay khá cao, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2024 là một khó khăn cho khi LEC thực hiện các dự án đầu tư trong tương lai.

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây nhưng thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng vẫn đang trong tình trạng suy giảm. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận có thể kể đến như Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, Tập đoàn Mường Thanh,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung. Do vậy, để giảm thiểu tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường đang được các nhà đầu tư yêu thích, đó là các dự án khách sạn, căn hộ chung cư cao cấp ven biển với diện tích từ 49 – 100 m²/ 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

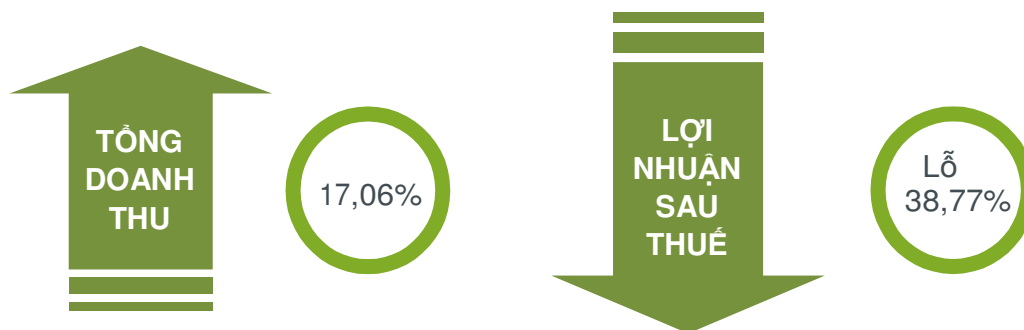
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2023	TH 2024	KH 2024	TH 2024 /2023	TH/KH 2024
Tổng doanh thu	Triệu đồng	113.398	132.743	508.053	117,06%	26,13%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	96.754	126.931	508.053	131,19%	24,98%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-31.115	-43.953	10.009	141,26%	-439,15%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-32.277	-44.791	8.007	138,77%	-559,40%

Tăng trưởng GDP của nền kinh tế nước ta năm 2024 đạt mức 7,09% so với năm trước, vượt mục tiêu 6-6,5% đã đề ra. Nguyên nhân là do kinh tế vĩ mô nước ta ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo cũng như sự điều hành, phối hợp linh hoạt và chặt chẽ của các cấp, các ngành, các địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Tổng doanh thu năm 2024 đạt 132.743 triệu đồng tương đương 117,06% so với năm 2023 và đạt 26,13% so với kế hoạch năm. Mặc dù tổng doanh thu tăng so với năm 2023 nhưng chi phí tài chính trong năm 2024 tăng 10,5% so với năm 2023 chủ yếu là do chi phí tài chính phát sinh 18.551.612.099 đồng do công ty con (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình) trở thành công ty liên kết và chi phí khác tại công ty con tăng, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 bị lỗ 44.791 triệu đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.



Danh sách Ban điều hành

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

Những thay đổi trong Ban điều hành: Như trên

Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

Ông Lê Hoài Nam - Tổng giám đốc		
Năm sinh	:	28/01/1981
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác		
Từ năm 2007 đến năm 2008		Phó giám đốc điều hành Khu Công Nghiệp Lương Sơn
Từ năm 2008 đến năm 2018		Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc
Từ năm 2014 đến năm 2019		Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Từ tháng 8/2016 đến tháng 4/2019		Thành viên HĐQT - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 02/2017 đến nay		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	0



Ông Trần Minh Tuấn – Kế toán trưởng

Năm sinh	:	18/03/1979
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ năm 2001 đến năm 2008		Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng
Từ năm 2008 đến năm 2014		Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 8/2014 đến tháng 12/2014		Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 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 31/12/2024

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	44	
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	39	88,63
2	Trình độ Trung cấp	5	11,37
II	Theo giới tính	44	
1	Nam	29	65,91
2	Nữ	15	34,09
Tổng cộng		44	100

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập bình quân	Đồng/người/ tháng	8.000.000	8.000.000	8.000.000

Chính sách phúc lợi

- Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp,... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ,...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.



Chính sách lương - thưởng

LEC xây dựng chính sách lương cán bộ công nhân viên phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ công nhân viên; từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên trên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc;
- Thưởng nhân các ngày Lễ, Tết;
- Thưởng kinh doanh;
- Thưởng đột xuất hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong kỳ;
- Thưởng người tốt việc tốt;
- Thưởng cho công trình sản phẩm mới.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắc khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và trình độ ngoại ngữ, tin học.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các cán bộ công nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân cán bộ công nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Đào tạo: Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hệ thống quản lý chất lượng. Việc đào tạo được tiến hành nội bộ và đào tạo bên ngoài. Các chương trình đào tạo chú trọng vào nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ thuật và nhận thức của cán bộ công nhân viên, từ đó nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm đầu ra. Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ cũng được chú trọng về chiều sâu.



Các khoản đầu tư lớn trong năm: Không phát sinh





Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	980.519	833.325	-15,01%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	96.754	126.931	31,19%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	-41.186	-41.609	1,03%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	10.071	-2.344	-123,27%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-31.115	-43.953	41,26%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-32.277	-44.791	38,77%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (*)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,39	1,29
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,30	1,17
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	59,71%	61,64%
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	148,22%	160,70%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,83	1,28
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,10	0,15
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-33,360%	-35,288%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-8,171%	-14,013%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-3,292%	-5,375%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-42,568%	-32,781%



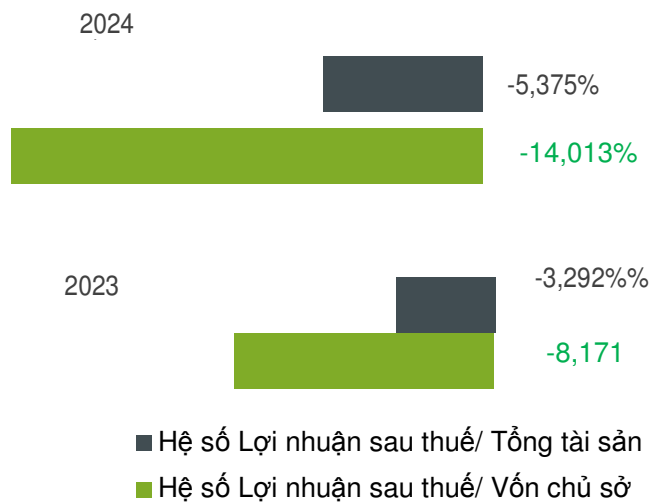
(*) Các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2024 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2024 giảm nhẹ so với năm 2023 và lần lượt đạt các mức 1,29 lần và 1,17 lần. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn giảm 17,37% và nợ ngắn hạn giảm 11,18% so với năm 2023. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu các khoản phải thu ngắn hạn năm 2024 giảm, các khoản giảm này chủ yếu đến từ công ty con – Công ty CP đầu tư và xây dựng P&P. Đồng thời nợ ngắn hạn năm qua cũng giảm đến từ khoản mục vay ngắn hạn và khoản phải trả người bán ngắn hạn giảm so với năm 2023. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho tập đoàn và là mức trung bình trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

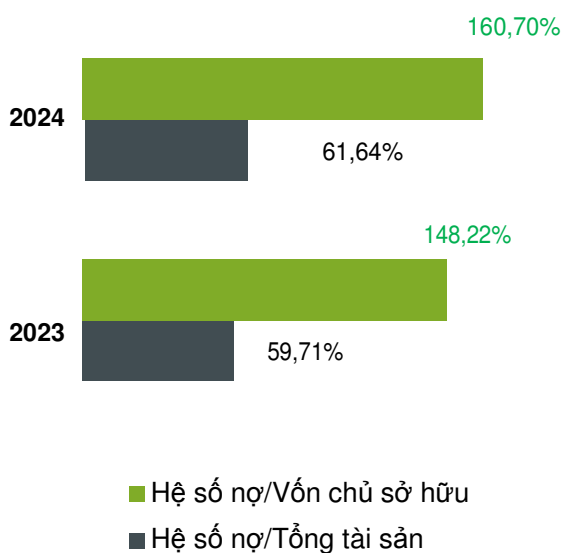




Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Những chỉ số về khả năng sinh lời đã giảm mạnh trong năm 2024 vừa qua. Thị trường bất động sản Đà Nẵng vẫn chưa hồi phục khiến cho các dự án thi công xây dựng công trình gặp rất nhiều khó khăn đã dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất năm 2024 của LEC chỉ đạt 126.931 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế năm 2024 của LEC bị lỗ 44.791 triệu đồng, lỗ thêm 38,77% so với năm 2023 chủ yếu là do phát sinh thêm chi phí tài chính 18.552 triệu đồng so với năm 2023 vì công ty con trở thành công ty liên kết. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như tỷ suất lợi nhuận thuần, ROA, ROE đều giảm mạnh so với năm 2023.





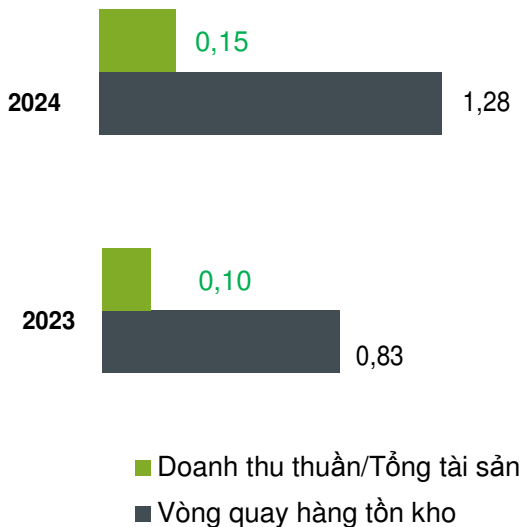
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì Tổng Công ty có cơ cấu nợ chiếm tỷ trọng ở mức trung bình trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm 2024 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 61,64% và 160,70% so với 59,71% và 148,22% của năm 2023. Các khoản mục trong nợ phải trả giảm 12,27% chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 17,94% và thuế thu nhập hoãn lại phải trả giảm mạnh so với cùng năm trước đồng thời vốn chủ sở hữu cũng giảm đã dẫn đến cơ cấu vốn năm 2024 của Tổng Công ty LEC tuy có tăng nhẹ so với năm 2023 nhưng vẫn ở trong mức an toàn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2024 đạt 1,28 vòng, tăng so với 0,83 vòng của năm 2023.

Giá vốn hàng bán năm 2024 cũng tăng khá cao 31,82% so với năm 2023. Đồng thời, hàng tồn kho trong năm 2024 cũng tăng 26,64% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến vòng quay hàng tồn kho tăng nhẹ so với năm 2023. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản cũng tăng nhẹ so với năm 2023. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC đang ở mức thấp so với năm trước.



Cổ phần

- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Cổ phiếu thường: 26.100.000 cổ phiếu
 - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/05/2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	25.585	26.097.150	99,99%
	- Tổ Chức	11	15.706.924	60,18%
	- Cá nhân	25.574	10.390.226	39,81%
2	Cổ đông nước ngoài	2	2.850	0,011%
Tổng cộng		25.587	26.100.000	100%

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

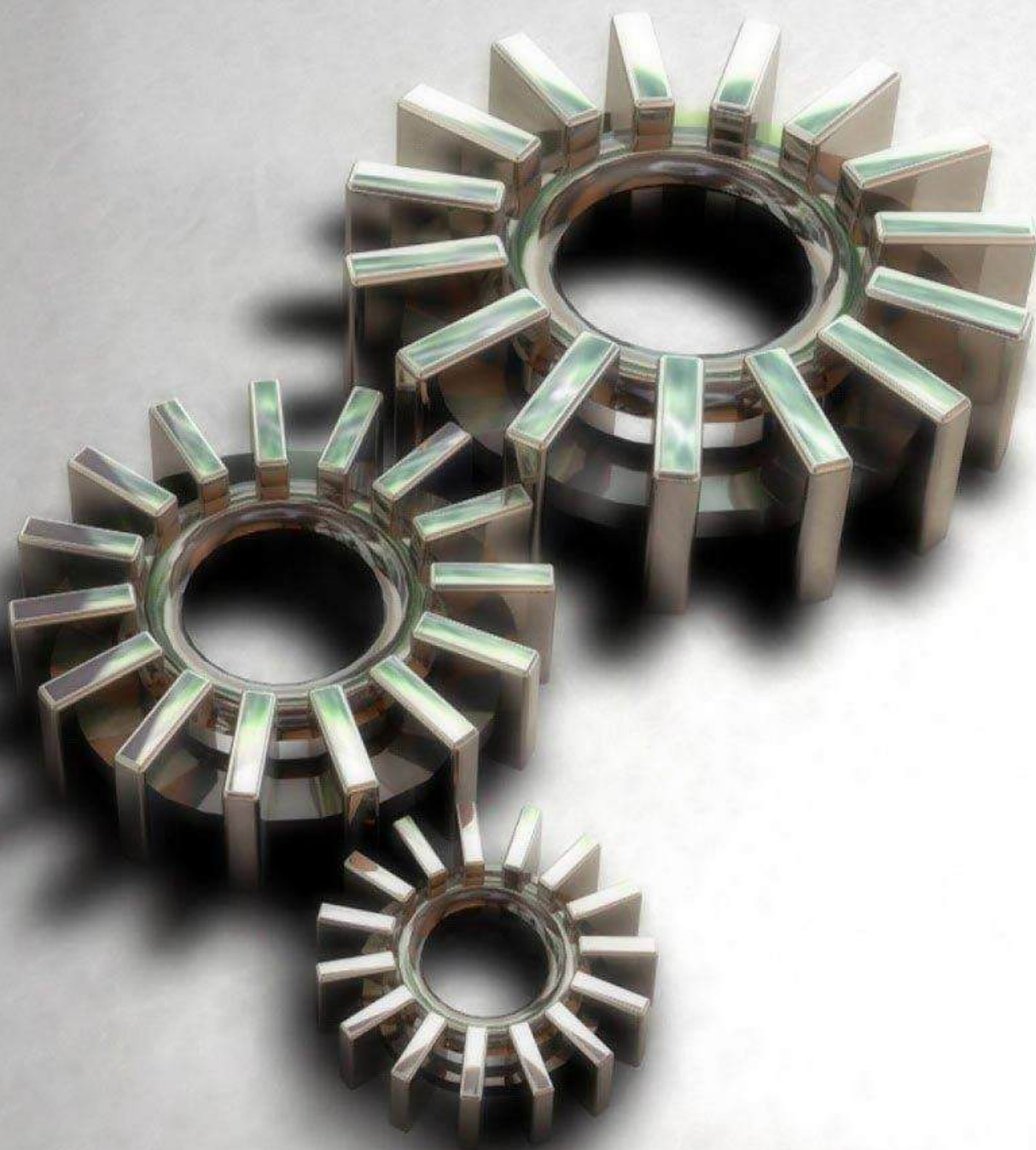
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

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 m³ 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 2024, 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 đến tháng 12/2024 là 44 người
- Mức lương trung bình: 8.000.000 đồng/người/tháng. Việc trả lương gắn liền với từng vị trí chức danh, hiệu quả công việc và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Công tác đảm bảo 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 2024, 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.

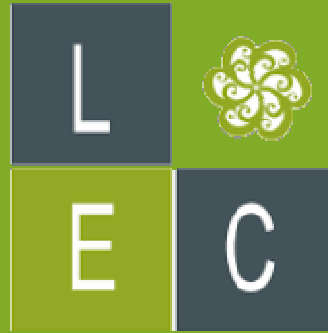
Nhân viên được cấp đồng phục; phí công tác, điện thoại, nhiên liệu, bữa ăn trưa,...Tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, cùng nhiều chế độ khác.

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 2024 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, không có trường hợp vi phạm pháp luật về môi trường và không có trường hợp khiếu nại về tiếng ồn, khói bụi hay đời sống sức khỏe, ... trong phạm vi hoạt động.

Ngoài ra, Tổng Công ty hoàn toàn tuân thủ các chính sách an sinh xã hội của địa phương vùng hoạt động với mong muốn góp một phần lợi ích vào sự phát triển chung của xã hội. Đồng thời luôn quan tâm và tạo điều kiện để đóng góp vào các quỹ phát triển địa phương, các dự án xây dựng của địa phương; tham gia tích cực vào các hoạt động đoàn thể, các công tác giáo dục về pháp luật về kiến thức cần thiết cho người dân; vận động kế hoạch hóa gia đình, phòng chống bệnh và dịch bệnh; tổ chức và tham gia các phong trào xanh, sạch, vệ sinh của địa phương; cứu trợ, từ thiện ... đặc biệt trong các vùng hoạt động chính của Tổng Công ty.





BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC





Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

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 2023	TH 2024	TH 2024 /2023
Doanh thu thuần	Triệu đồng	96.754	126.931	131,19%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-32.277	-44.791	138,77%

Doanh thu thuần năm 2024 tăng khá cao so với năm 2023, tăng 31,19% đạt 126.931 triệu đồng, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp tăng. Chi phí tài chính trong năm 2024 tăng 10,5% so với năm 2023 chủ yếu là do chi phí tài chính phát sinh 18.551.612.099 đồng do công ty con (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình) trở thành công ty liên kết. Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm giảm nhẹ 4,0% so với năm trước, nhưng chi phí khác tại công ty con trong năm tăng mạnh 77,5% so với năm 2023, đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 bị lỗ 44.791.098.786 đồng.

Năm 2024 là cũng là năm công ty tiếp tục thực hiện công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC, tăng cường các công tác kiểm tra, kiểm soát trong quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong toàn công ty.



Cơ cấu doanh thu

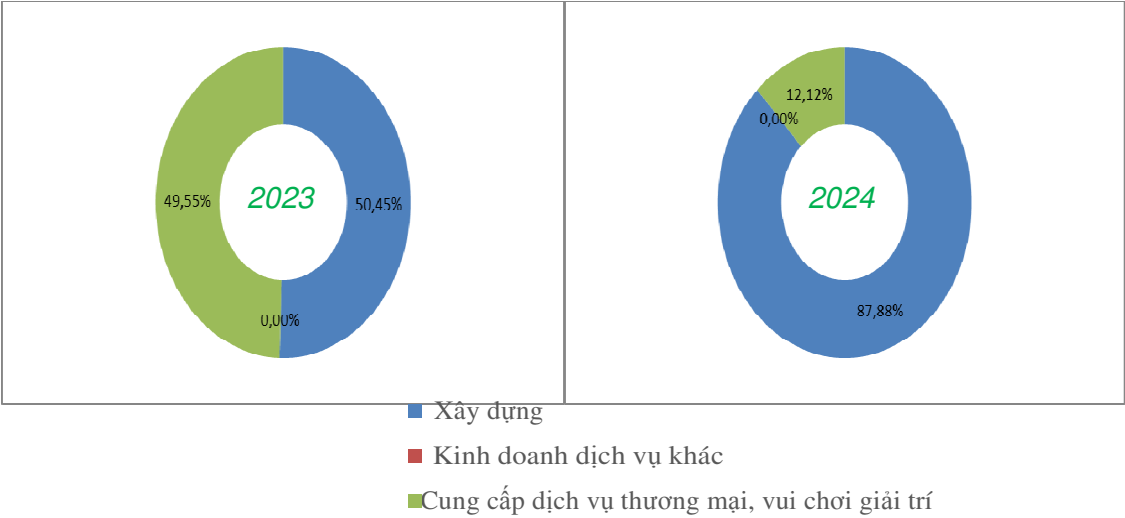
ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2023		Năm 2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây dựng	48.810	50,45%	111.543	87,88%
Kinh doanh dịch vụ khác		0,00%		0,00%
Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí	47.944	49,55%	15.388	12,12%
Tổng cộng	96.754	100,00%	126.931	100,00%

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình vẫn là mảng kinh doanh lớn của Công ty khi chiếm 50,45% trong cơ cấu doanh thu năm 2023 và 87,88% trong cơ cấu doanh thu năm 2024, tương đương 111,543 tỷ đồng. Doanh thu từ mảng dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí giảm so với năm 2023, đạt 15,4 tỷ đồng tương đương 12,12% cơ cấu doanh thu. Trong thời gian tới, Tổng Công ty vẫn sẽ chú trọng vào mảng xây dựng công trình và dịch vụ thương mại nhằm đảm bảo doanh thu cho LEC..

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

Cơ cấu doanh thu thuần



Thuận lợi:

- Tình hình kinh tế trong nước năm 2024 tiếp tục phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo nhờ vào sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp và người dân.
- Hệ thống cơ sở vật chất, máy móc, thiết bị hỗ trợ của Công ty đa dạng, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho các công trình cũng như hoạt động quản lý, kinh doanh.
- Trong năm 2024, nguyên liệu đầu vào của LEC vẫn chủ động lựa chọn được nguồn cung cấp nguyên liệu đạt chất lượng với giá cả hợp lý, giảm mức dự trữ nguyên liệu, giảm được giá thành.





Khó khăn:

- Tình hình kinh tế - xã hội và sản xuất kinh doanh cả nước tuy đã tiếp tục hồi phục trong năm 2024 tuy nhiên kinh tế thế giới đang gia tăng khả năng suy thoái, bất ổn; biến động nhanh và khó lường về kinh tế, quân sự; thiên tai khó dự báo trước. Tại khu vực Đà Nẵng tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2024 tăng 7,51%, cao hơn mức tăng 2,01% của năm 2023, hoạt động sản xuất kinh doanh của thành phố đã hồi phục nhưng vẫn chưa ổn định và đột phá tăng trưởng như những năm trước khi có dịch Covid-19.
- 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

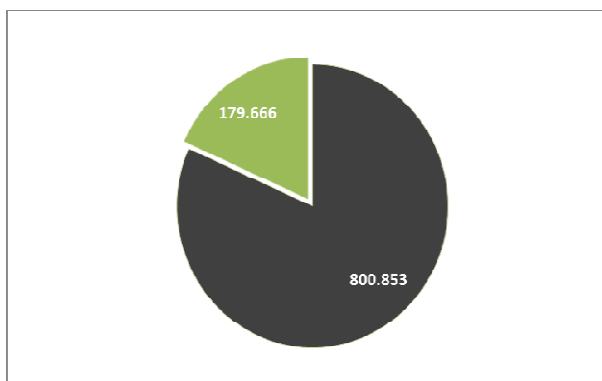
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	800.853	661.712	-17,37%
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.123	749	-33,30%
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Các khoản phải thu ngắn hạn	738.871	579.317	-21,59%
Hàng tồn kho	48.398	62.257	28,64%
Tài sản ngắn hạn khác	12.461	19.389	55,60%
Tài sản dài hạn	179.666	171.613	-4,48%
Các khoản phải thu dài hạn	8.099		-100,00%
Tài sản cố định	42.677	11.126	-73,93%
Bất động sản đầu tư			
Tài sản dở dang dài hạn	95.143	75.236	-20,92%
Đầu tư tài chính dài hạn		70.613	
Tài sản dài hạn khác	33.748	14.638	-56,63%
Tổng tài sản	980.519	833.325	-15,01%



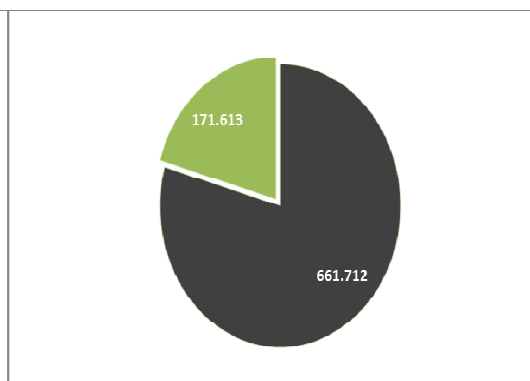
Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động nhiều về tài sản, tổng tài sản giảm 15,01% (đạt 833 tỷ đồng) so với năm 2023. Sự biến động chủ yếu đến từ khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho và tài sản cố định. Các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng giảm 21,59% và hàng tồn kho tăng 28.64% so với năm 2023. Tài sản cố định cũng giảm mạnh 73,93% so với năm 2023, chủ yếu đến từ việc thanh lý một số máy móc thiết bị cũ của công ty con – Công ty CP Đầu tư và xây dựng P&P đồng thời tăng khoản đầu tư tài chính dài hạn do công ty con - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình trở thành công ty liên kết nên khiến cho tài sản dài hạn năm qua giảm nhẹ 4,48% so với năm trước và đạt 172 tỷ đồng.

Năm 2023



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2024



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn



Tình hình nợ phải trả

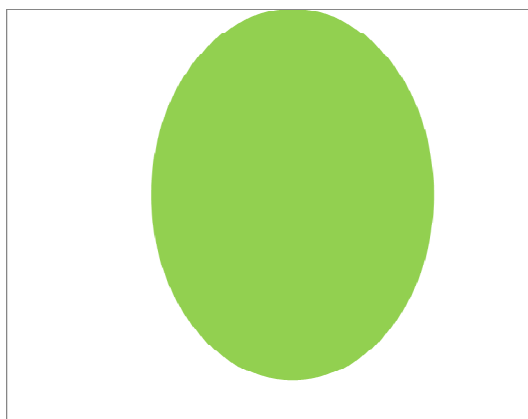
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	576.773	512.276	-11,18%
Phải trả người bán ngắn hạn	143.063	139.978	-2,16%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.772	13.441	-14,78%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.859	7.276	24,19%
Phải trả người lao động	334	796	138,32%
Chi phí phải trả ngắn hạn	13.202	15.343	16,22%
Phải trả ngắn hạn khác	2.956	11.085	275,00%
Vay ngắn hạn	395.577	324.347	-18,01%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10	10	0,00%
Nợ dài hạn	8.729	1.399	-83,97%
Vay dài hạn	2.627	1.276	-51,43%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.102	123	-97,98%
Tổng nợ phải trả	585.502	513.675	-12,27%
Vốn chủ sở hữu	395.017	319.650	-19,08%



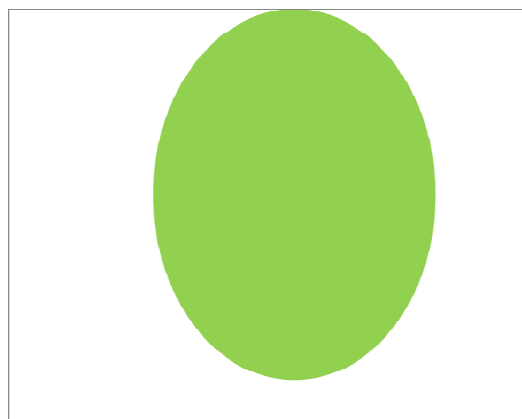
Cơ cấu nợ của LEC năm 2024 có sự biến động so với năm 2023. Nợ ngắn hạn giảm 11,18% so với năm 2023, đạt 512,3 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 17,94% và thuế thu nhập hoãn lại phải trả giảm mạnh so với năm 2023. Vay ngắn hạn chiếm 38,92% trong tổng tài sản so với tỷ trọng 40,34% của năm 2023, tỷ trọng nợ vay vẫn ở mức vừa phải trong cơ cấu nợ của Tổng công ty. Nợ dài hạn năm 2024 vẫn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng tài sản như năm 2023

Năm 2023



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2024



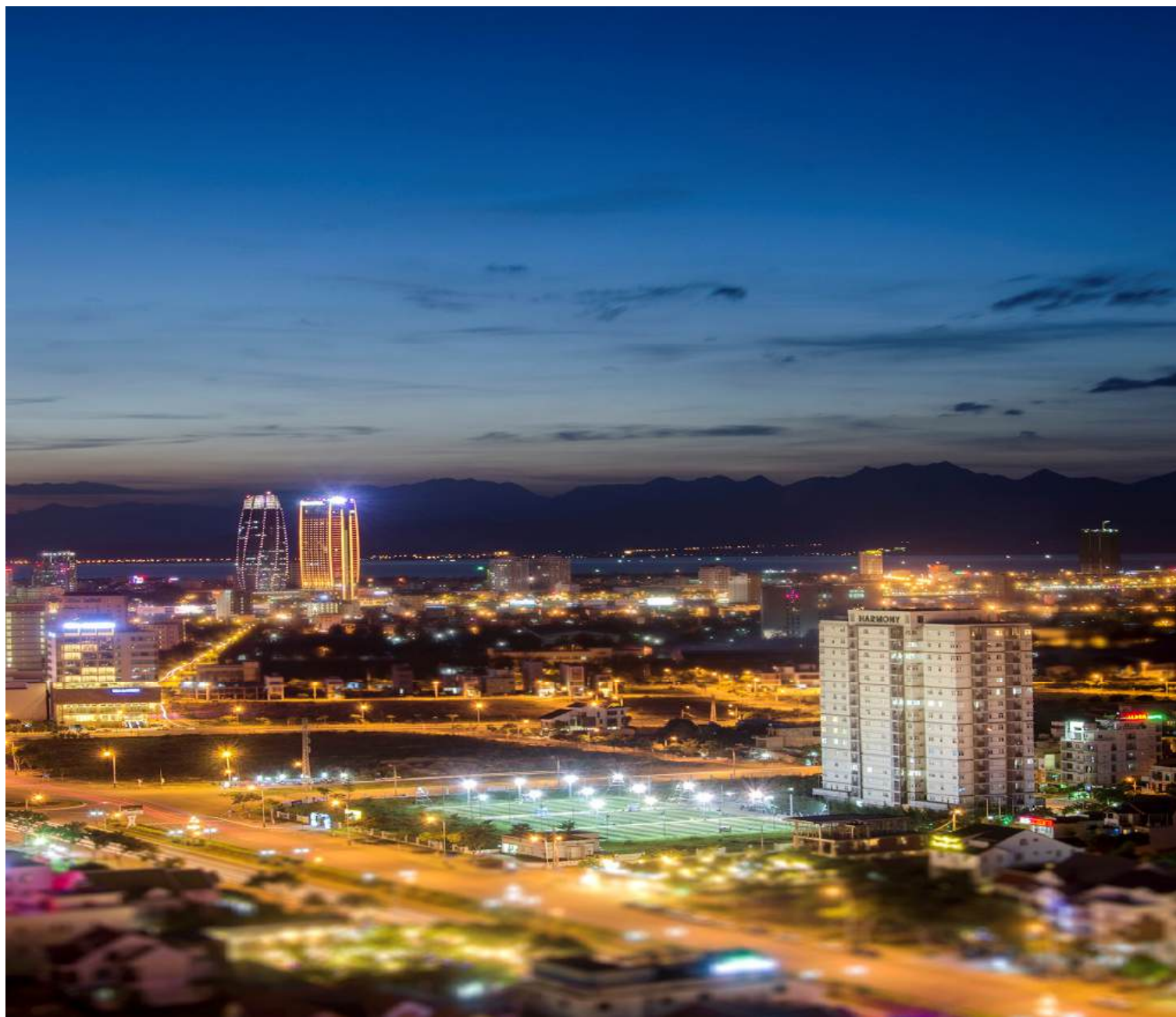
■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2024 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 2025 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	332.896
<i>Xây lắp</i>	<i>186.350</i>
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	<i>146.546</i>
Lợi nhuận sau thuế	535

DOANH THU NĂM 2025

332.896

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.





BÁO CÁO 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 cho năm 2025



Hoạt động kinh tế - xã hội năm 2024 của nước ta đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động bất thường với nhiều khó khăn, thách thức nhưng kinh tế nước ta ước đạt mức tăng trưởng 7,05%, đây là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và người dân cả nước.

Đối với LEC, năm 2024 là năm Công ty gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Mảng kinh doanh chính của công ty vẫn là tập trung cho công tác xây dựng công trình và thương mại, chủ yếu ở các công ty con của Công ty. Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 6 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 5 Nghị quyết để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của công ty.

HĐQT công ty đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Công tác điều hành của HĐQT thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.



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

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2023	KH 2024	TH 2024	TH 2024/ TH 2023	TH 2024/ KH 2024
Doanh thu	113.398	508.053	132.743	117,06%	26,13%
LNST	-32.277	8.007	-44.791	138,77%	-559,40%

DT
132.743

Tổng doanh thu Tổng Công ty đạt 132.743 tỷ đồng tăng 17,06% so với năm 2023 và đạt 26,13% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số công trình vẫn chưa thể triển khai thi công trong năm như kế hoạch ban đầu vì thị trường bất động sản vẫn đang suy giảm dẫn đến doanh thu trong năm 2024 không đạt kế hoạch đề ra..

Trong năm 2024, 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 công ty mẹ đã kiểm toán năm 2024, Báo cáo thường niên năm 2023, Báo cáo tài chính các Quý năm 2024;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty vào ngày 29/06/2024;
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc cùng với 2 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.



Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2025:

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



Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2025 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024
1	Doanh thu kế hoạch	Triệu đồng	332.896
	- Xây lắp	Triệu đồng	186.350
	- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	146.546
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	535

Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2025:

1. Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2:

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2 như sau:

- Lựa chọn đối tác có năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2;
- Triển khai các thủ tục về pháp lý và phê duyệt của cơ quan nhà nước để triển khai thực hiện các gói thầu đầu tiên trong việc thực hiện dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2.



Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

- **Công tác quản trị**
 - Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty theo chuẩn quốc tế, ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại;
 - Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp;
 - Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT;
 - Tăng cường việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên trong HĐQT, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát.
- **Về hoạt động kinh doanh:** Ngày càng đa dạng hóa các mảng hoạt động kinh doanh. Ưu tiên cho việc phát triển ngành nghề cốt lõi đã khẳng định được thương hiệu và các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu cao.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận thị trường tại khu vực hoạt động và các địa điểm lân cận.
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận. Thường xuyên cập nhập, nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trên thế giới.
- **Về đầu tư:** Đầu tư phát triển và hoàn thiện hệ thống thiết bị máy móc chuyên ngành hiện đại, mang tính đổi mới công nghệ. Thông qua việc đầu tư để tiếp cận được những phương tiện, thiết bị hiện đại theo hướng phát triển của khoa học kỹ thuật tiên tiến trên thế giới, đồng thời cũng đào tạo được đội ngũ cán bộ lãnh nghề, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ.





QUẢN TRỊ CÔNG TY





Hội Đồng Quản Trị

Ban Kiểm Soát

Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích



Thông tin về số lượng thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu do cá nhân nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch	-	-
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên không điều hành	-	-
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên độc lập	-	-
5	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên độc lập	-	-

Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến – Chủ tịch HĐQT		
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 - 2023		Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014 đến nay		Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty: + Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty CP Quốc tế Nam Hội An
2016 đến nay		Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung + Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		15.705.372



Ông Phạm Ngọc Bình– Thành	
Năm sinh	30/07/1968
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Khoan Thăm Dò
Quá trình công tác	
1985-2005	Cán bộ tại Đoàn khảo sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí nghiệp Khảo sát thuộc Công ty Tư vấn Đầu tư và Phát triển Bộ Công Nghiệp
2005-2008	Trưởng phòng Thi công thuộc Viện Công nghệ Khoan, trực thuộc Hội Khoan Khai Thác Việt Nam
2008-2017	PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P
2013-2017	GĐ Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần Quốc Tế Nam Hội An + Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng P&P + Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng– Thành viên HĐQT	
Năm sinh	01/09/1967
Nơi sinh	Vĩnh Phúc
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1989-2001	Học tập và làm việc tại Maxcova
2002-2004	Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc Dân
2006-2009	Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2009-nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2015-nay	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Phạm Đức Hạnh - Thành viên HĐQT

Năm sinh	18/11/1986
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân điện tử viễn thông
Quá trình công tác	
2005 - 2010	Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội
2010 - 2011	Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59
2011 - 2014	Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP-PBX
2014 - Nay	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án.
04/2017 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Nguyễn Xuân Trường – Thành viên HĐQT

Năm sinh	01/12/1987
Nơi sinh	Nam Định
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
2008-2017	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 24-ICIC
2017-2018	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P
2018-2021	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2024	Trợ lý TGĐ tại Công ty CP Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Các buổi họp của Hội đồng quản trị

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bắt đầu: 16/11/2016	6/6	100%	
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	6/6	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	6/6	100%	
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên	Bắt đầu: 28/03/2017	6/6	100%	
5	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	6/6	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	01A/2024/NQ-LEC-HĐQT	03/01/2024	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 và việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
02	02A/2024/NQ-LEC-HĐQT	12/01/2024	Thông qua việc hỗ trợ vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh từ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P cho Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung
03	17/2024/NQ-LEC-HĐQT	22/03/2024	Thông qua việc lùi thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
04	32/2024/NQ-LEC-HĐQT	06/05/2024	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
05	72/2024/NQ-LEC-HĐQT	19/07/2024	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.



Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm từ 27/04/2023)		
2	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-

Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát

Bà Phạm Thị Thanh Hằng – Trưởng BKS	
Năm sinh	25/11/1991
Nơi sinh	Hưng Yên
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2013-2019	Chuyên viên tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
2019-2021	Kế toán tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2024	Kế toán tại Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình
2024-nay	Kế toán tại Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



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
2018-2024	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2024 đến nay	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Ánh Dương Hoà Bình
2024 đến tháng 3/2024	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	Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	2/2	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	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 phương án và phân phối lợi nhuận năm 2024.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.

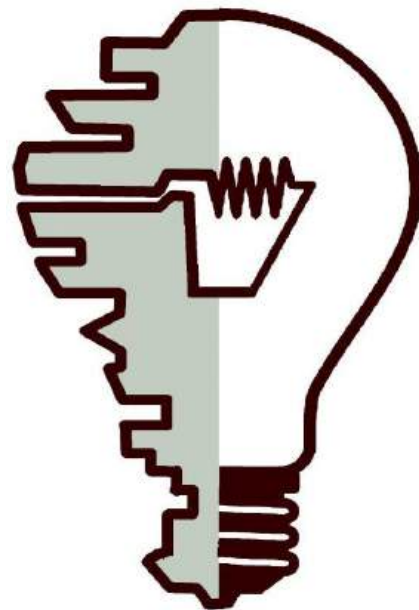


Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2024 nhìn chung hoạt động kinh doanh của các công ty con gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản suy giảm nên doanh thu và lợi nhuận giảm mạnh so với năm 2023, không đạt kế hoạch đã đề ra.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV toàn bộ Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và chi phí quản lý doanh nghiệp để giảm giá thành sản phẩm, tăng lợi nhuận. Thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định, tuy nhiên đối với việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 do không đàm phán được với các đơn vị kiểm toán theo kế hoạch được duyệt nên việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 bị chậm dẫn đến việc công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán bị chậm so với quy định và năm 2024 Công ty cũng chậm công bố thông tin Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2024 (chậm công bố 17 ngày) do việc kiểm toán tại các công ty con chưa đạt tiến độ theo yêu cầu, Ban điều hành đã có báo cáo và giải trình với Ban kiểm soát về việc chậm công bố thông tin này.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;



EVALUATE



Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2024

Họ và tên	Chức danh	Thù lao 1 tháng	Lương 1 tháng	Thưởng
Hội đồng quản trị				
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	-		
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-		
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-		
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT			
Ban kiểm soát				
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS			
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS	-		
Ban điều hành				
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc		20.000.000	
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng		17.200.000	

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



Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

*** Giao dịch giữa Công ty và bên liên quan của người nội bộ:**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	PC An Thịnh Đà	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Năm 2024	08/2021/NQ-LEC-HĐQTCT ngày 04/03/2021	Thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan Tầng 01 của Tòa D Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, Tổng giá trị 19,7 tỷ đồng
2	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Năm 2024	61A/2021/NQ-LEC-HĐQTCT ngày 21/07/2021	Cung cấp và thi công lắp đặt vách ngăn di động Dorma tại Tòa D - Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, Tổng giá trị 2,8 tỷ đồng

*** Giao dịch giữa Công ty con và với bên liên quan của người 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 Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
2	Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình	Người nội bộ là Thành viên HĐQT công ty	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
3	Công ty cổ phần 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

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 HỢP NHẤT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất 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 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022.

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 Phạm Đức Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên

Thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Lê Hoài Nam – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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 tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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:



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

- 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 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;
- 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 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Lê Hoài Nam

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2025





Số: 080425.003/BCTC.KT6

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**

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 08 tháng 04 năm 2025, từ trang 7 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (Công ty con của Công ty đã chuyển thành công ty liên kết kể từ ngày 26/6/2024) đang ghi nhận chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng trên chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" (mã số 261) như sau:

- Chi phí lãi vay phát sinh trước năm 2023	3.702.330.673 VND
- Chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2023	6.259.028.242 VND
- Chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2024	4.571.653.579 VND

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



aasc.com.vn

AASC AUDITING FIRM

4



Nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình ghi nhận các khoản chi phí lãi vay này theo đúng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành thì chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (mã số 22) năm 2024 và năm 2023 trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất sẽ tăng lên số tiền lần lượt là 4.571.653.579 VND và 6.259.028.242 VND; chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" (Mã số 261) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2024 sẽ giảm đi 9.961.358.915 VND. Các chỉ tiêu khác có liên quan trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cũng sẽ bị ảnh hưởng theo.

Tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024, Công ty chưa thực hiện trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu của khách hàng, phải thu khác và trả trước cho người bán. Với những thông tin hiện có và bằng các thủ tục kiểm toán thay thế chúng tôi không thể xác định được mức độ ảnh hưởng của vấn đề này tới các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang tiếp tục tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (Thuyết minh số 11); đồng thời Công ty chưa thực hiện đánh giá tổn thất có liên quan đến Dự án (nếu có) do chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất các vấn đề sau:

- Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với các Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 11 tháng 06 năm 2024.
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (Công ty con của Công ty) đang trong giai đoạn áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn do có số tiền thuế quá hạn phải nộp theo quyết định của Chi cục thuế quận Tây Hồ. Tại thời điểm phát hành báo cáo này việc cưỡng chế vẫn đang được thi hành.



Các vấn đề khác này không làm ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Đỗ Mạnh Cường

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0744-2023-002-1

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2025

Nguyễn Anh Ngọc

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1437-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		661.712.895.632	800.853.598.853
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		749.815.814	1.122.974.209
111	1. Tiền	3	749.815.814	1.122.974.209
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		579.317.288.570	738.871.991.021
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	240.606.784.358	192.709.800.280
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	246.027.318.069	397.208.763.514
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	64.112.000.000	95.761.137.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	34.887.186.143	59.485.290.227
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(6.316.000.000)	(6.293.000.000)
140	III. Hàng tồn kho	10	62.256.688.333	48.397.402.404
141	1. Hàng tồn kho		62.256.688.333	48.397.402.404
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		19.389.102.915	12.461.231.219
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		18.047.395.570	11.010.624.319
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.341.707.345	1.450.606.900
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		171.612.375.344	179.666.339.417
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	8.098.630.137
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	8.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	-	98.630.137
220	II. Tài sản cố định		11.126.283.461	42.677.399.195
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.713.702.461	11.432.388.282
222	- Nguyên giá		48.629.417.236	50.008.075.346
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(38.915.714.775)	(38.575.687.064)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	1.412.581.000	31.245.010.913
228	- Nguyên giá		1.539.112.830	35.829.262.163
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(126.531.830)	(4.584.251.250)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		75.235.913.641	95.143.000.935
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	75.235.913.641	95.143.000.935
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		70.612.662.592	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4	70.612.662.592	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		14.637.515.650	33.747.309.150
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	42.060.564	10.060.957.129
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	167.135.687	407.485.687
269	3. Lợi thế thương mại	15	14.428.319.399	23.278.866.334
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		833.325.270.976	980.519.938.270



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		513.675.461.012	585.502.864.746
310	I. Nợ ngắn hạn		512.276.107.961	576.773.088.255
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	139.978.044.884	143.063.735.745
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	13.441.023.005	15.772.246.716
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	7.275.579.291	5.858.965.354
314	4. Phải trả người lao động		796.050.055	333.890.135
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	15.343.096.640	13.201.839.691
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	11.084.778.635	2.955.734.440
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	324.347.500.033	395.576.640.756
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.035.418	10.035.418
330	II. Nợ dài hạn		1.399.353.051	8.729.776.491
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.276.108.000	2.627.740.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	123.245.051	6.102.036.491
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		319.649.809.964	395.017.073.524
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	319.649.809.964	395.017.073.524
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		261.000.000.000	261.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		261.000.000.000	261.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		1.184.000.000	1.184.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(3.352.200.782)	6.627.509.350
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		32.681.928.922	31.079.939.019
421b	LNST chưa phân phối năm nay		(36.034.129.704)	(24.452.429.669)
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		60.818.010.746	126.205.564.174
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		833.325.270.976	980.519.938.270

Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	126.931.340.067	96.753.621.990
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		126.931.340.067	96.753.621.990
11	4. Giá vốn hàng bán	24	113.272.217.957	85.929.169.506
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.659.122.110	10.824.452.484
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	5.686.660.661	5.194.966.377
22	7. Chi phí tài chính	26	46.250.468.006	41.869.869.015
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		27.698.855.907	41.869.869.015
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		22.617.378	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	14.726.847.396	15.335.950.820
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(41.608.915.253)	(41.186.400.974)
31	12. Thu nhập khác	28	101.909.090	11.448.835.616
32	13. Chi phí khác	29	2.445.507.491	1.377.514.813
40	14. Lợi nhuận khác		(2.343.598.401)	10.071.320.803
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(43.952.513.654)	(31.115.080.171)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	919.470.886	1.554.558.848
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	(80.885.754)	(393.051.740)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(44.791.098.786)	(32.276.587.279)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(36.034.129.704)	(24.452.429.669)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(8.756.969.082)	(7.824.157.610)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(1.381)	(937)



Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(43.952.513.654)	(31.115.080.171)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.003.854.478	13.520.941.222
03	- Các khoản dự phòng		23.000.000	(100.000.000)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		13.026.148.745	(19.012.204.471)
06	- Chi phí lãi vay		27.698.855.907	42.889.241.891
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.799.345.476	6.182.898.478
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(27.498.174.623)	281.829.780.635
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(13.859.285.929)	19.958.414.306
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		29.901.465.920	(33.950.671.912)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(4.624.926.538)	(6.262.615.747)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(25.679.730.469)	(29.152.591.775)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(604.700.000)	(2.534.378.042)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.566.006.163)	236.070.835.943
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(8.711.107.195)	(2.165.385.128)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.252.272.726	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(39.196.999.999)	(119.148.137.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		88.616.137.000	54.587.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(22.617.378)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.287.396.339	5.541.043
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		56.225.081.493	(66.720.981.085)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		218.534.138.667	210.483.371.186
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(240.566.053.952)	(383.310.506.861)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(318.440)	(368.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.032.233.725)	(172.827.504.275)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(373.158.395)	(3.477.649.417)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.122.974.209	4.600.623.626
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		749.815.814	1.122.974.209

Trần Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3203001727 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022.

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 VND, tương đương 26.100.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 48 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính 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 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;
- Dịch vụ bất động sản; môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp 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;
- Sân bóng đá mini.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Tại ngày 31/12/2024, các khoản công nợ phải thu ngắn hạn chiếm 69,52% tổng tài sản (tương ứng tại ngày 01/01/2024 là 75,36%), tổng lợi nhuận kế toán trước thuế âm 2 năm liên tiếp, nợ phải thu khách hàng gấp 1,9 lần doanh thu cả năm, nợ phải trả gấp 1,6 lần vốn chủ sở hữu,... Đồng thời, giai đoạn 2,3 của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư và đang chờ phê duyệt đối tác có đủ năng lực tài chính để cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án; Công ty chưa thực hiện đánh giá tổn thất liên quan đến dự án; cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Công ty vẫn bảo đảm trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, chưa có tình trạng chậm trả các khoản nợ đến hạn. Ban Tổng Giám đốc đánh giá một cách thận trọng kế hoạch tìm kiếm, lựa chọn đối tác có đủ năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư Giai đoạn 2,3 thuộc Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng để đảm bảo nguồn tiền vận hành Công ty trong thời gian tới. Do đó, Báo cáo tài chính hợp nhất này vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.



Cấu trúc Công ty

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	Hà Nội	99%	99%	Kinh doanh thương mại, kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	Hòa Bình	85%	85%	Xây dựng, kinh doanh thương mại
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	Hà Nội	54%	54%	Thi công xây lắp

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được 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.

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 của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ.



2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian hữu dụng ước tính của chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính chi phí phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.



2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.

- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

2.9 . Các khoản 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 được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.



2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 10 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích khấu hao
- Các tài sản khác	04 - 05 năm
- Phần mềm máy vi tính	05 năm

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Chi phí trả trước

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



Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí trả trước khác như chi phí bảo hiểm hàng hóa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.20 .Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.21 .Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 .Thuế thu nhập doanh nghiệp

a. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b. Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

2.23 .Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.24 .Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



2.25. Thông tin bộ phận

Do toàn bộ hoạt động của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam và trên 90% doanh thu là doanh thu thực hiện các hợp đồng xây dựng nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	673.104.079	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.711.735	280.720.941
	749.815.814	1.122.974.209

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	70.612.662.592	-	-	-
	70.612.662.592	-	-	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết(*)	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình	47,52%	48,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(*) Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới ("THM") - Công ty con của Công ty - sở hữu 4.560.000 cổ phần, chiếm 48% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình ("ADHB"). Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ADHB ngày 29/12/2022, các cổ đông khác thỏa thuận chuyển giao vô điều kiện và không hủy ngang 3% tỷ lệ quyền biểu quyết cho THM. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết sau chuyển giao của THM tại ADHB là 51%. Ngày 26/06/2024, các cổ đông hủy bỏ thỏa thuận ngày 29/12/2022 dẫn đến tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại ADHB lần lượt là 48,00% và 47,52%.



5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng
Bên liên quan	211.327.113.818	-	168.205.716.480	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	199.076.896.524	-	135.100.545.333	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	5.161.532.636	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình	4.438.310.497	-	1.752.575.329	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quê Sơn	2.192.418.161	-	31.352.595.818	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000	-	-	-
Bên khác	29.279.670.540	(23.000.000)	24.504.083.800	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	26.754.673.525	-	19.152.496.737	-
- Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung	23.000.000	(23.000.000)	-	-
- Các khách hàng khác	2.501.997.015	-	5.351.587.063	-
	240.606.784.358	(23.000.000)	192.709.800.280	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	119.846.065.988	-	198.498.985.390	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	-	195.469.119.950	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.983.487.894	-	3.029.865.440	-
- Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	11.393.458.144	-	-	-



6 .TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	126.181.252.081	-	198.709.778.124	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	19.189.350.218	-	57.744.664.253	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	-	40.126.358.495	-
- Công ty Cổ phần Hồng Trí Việt	14.584.105.605	-	14.842.608.380	-
- Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	-	14.566.866.509	-
- Các nhà cung cấp khác	42.485.106.254	-	71.429.280.487	-
	246.027.318.069	-	397.208.763.514	-

7 .PHẢI THU VỀ CHO VAY

Xem chi tiết Phụ lục 01.

8 .PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi cho vay	28.445.342.965	-	36.947.448.506	-
- Phải thu hợp tác đầu tư	-	-	9.216.835.616	-
- Tạm ứng	6.293.000.000	(6.293.000.000)	9.505.267.000	(6.293.000.000)
- Phải thu về ứng trước tiền	-	-	3.500.000.000	-
- Phải thu khác	148.843.178	-	315.739.105	-
	34.887.186.143	(6.293.000.000)	59.485.290.227	(6.293.000.000)
Chi tiết theo đối tượng				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	7.863.331.917	-	-	-
- Ông Nguyễn Việt Anh	-	-	4.174.741.506	-
- Ông Phạm Thành Thái Lĩnh (*)	6.293.000.000	(6.293.000.000)	6.293.000.000	(6.293.000.000)
- Ông Vũ Anh Sơn	-	-	3.390.351.691	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp	1.057.097.261	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	443.306.027	-	-	-



8 .PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi tiết theo đối tượng (tiếp theo)				
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	2.074.798.845	-	13.642.730.836	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589	-	16.343.891.589	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	-	-	9.216.835.616	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-	4.882.926.711	-
- Các đối tượng khác	811.760.504	-	1.540.812.278	-
	34.887.186.143	(6.293.000.000)	59.485.290.227	(6.293.000.000)

(*) Khoản tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Linh - cựu thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 11 năm 2016). Tính đến thời điểm 31/12/2024, ông Linh đã hoàn trả một phần trong tổng số tiền đã tạm ứng, tuy nhiên việc hoàn trả chưa tuân theo đúng thỏa thuận trả nợ mà hai bên thống nhất trong năm 2017.

b. Dài hạn

- Lãi cho vay	-	-	98.630.137	-
	-	-	98.630.137	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	2.074.798.845	-	13.642.730.836	-
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	16.343.891.589	-	16.343.891.589	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-	4.882.926.711	-
- Bà Phạm Minh Trang	-	-	231.625.386	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	1.057.097.261	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	7.863.331.917	-	-	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp	6.013.306.027	-	-	-
	33.352.425.639	-	35.101.174.522	-



9 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
- Công ty Cổ phần Mai Lĩnh Miền Trung	23.000.000	-	23.000.000	23.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
- Ông Phạm Thành Thái Lĩnh	6.293.000.000	-	6.293.000.000	-
	6.316.000.000	-	6.316.000.000	23.000.000

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	8.256.133.164	-	326.133.164	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	49.778.240.745	-	48.071.269.240	-
+ Dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng (*)	46.378.894.382	-	44.082.328.889	-
+ Các dự án khác	3.399.346.363	-	3.988.940.351	-
- Hàng hóa	4.222.314.424	-	-	-
	62.256.688.333	-	48.397.402.404	-

(*) Thông tin chi tiết của Dự án:

- Tên Dự án: Dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng
- Địa điểm xây dựng: Số 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng
- Quy mô của dự án: 1 tòa khách sạn và 3 tòa căn hộ dịch vụ bao gồm: 2 tòa căn hộ: A1 – A2 cao 57 tầng tự vận hành, 1 tòa Condotel: D cao 50 tầng và 1 tòa khách sạn: B cao 45 tầng.
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2024: đã hoàn thiện 2 tòa căn hộ và đang triển khai tòa B và D.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
- Mua sắm	16.282.760.844	11.537.760.845
+ Hệ thống Cầu tháp	11.537.760.845	11.537.760.845
+ Căn hộ Harmony	4.744.999.999	-
- Xây dựng cơ bản	58.953.152.797	83.605.240.090
+ Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
+ Dự án Khách sạn Ánh Dương Hòa Bình (**)	-	24.652.087.293
+ Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	75.235.913.641	95.143.000.935

(*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:

- + Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng
- + Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng
- + Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.



11 .CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:

- + Giai đoạn 1: khởi công quý 2/2010, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2012
- + Giai đoạn 2,3: khởi công quý 1/2014, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2018.

Tại ngày 31/12/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 chưa đảm bảo đúng tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư và đang chờ phê duyệt đối tác có đủ năng lực tài chính để cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 theo 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. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

(**) Dự án được chấp thuận theo Quyết định chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 22/03/2017, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 49/QĐ-UBND ngày 13/06/2017 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 85/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình. Mục tiêu dự án là xây dựng, kinh doanh khách sạn tiêu chuẩn 5 sao. Địa điểm thực hiện tại tổ 8, phường Tân Thịnh, thành phố Hòa Bình.

Diện tích đất sử dụng là 14.900 m².

Tổng vốn đầu tư là 465,713 tỷ VND.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày 22/03/2017.

Tiến độ thực hiện dự án từ tháng 03/2017 đến tháng 12/2021 hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động. Hiện tại, dự án đang dở dang chưa hoàn thành và Công ty đang làm thủ tục đề nghị gia hạn và điều chỉnh dự án.

Tại ngày 31/12/2024, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có số dư bằng không do Công ty dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).

12 .TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 02.

13 .TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền thuê đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
- Giảm khác (*)	-	(34.290.149.333)	-	(34.290.149.333)
Số dư cuối năm	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
- Khấu hao trong năm	-	342.901.494	-	342.901.494
- Giảm khác (*)	-	(4.800.620.914)	-	(4.800.620.914)
Số dư cuối năm	-	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
Tại ngày cuối năm	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

(*) Giảm do dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).



14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí bảo hiểm hàng hóa	31.711.840	31.711.840
- Chi phí lãi vay (*)	-	9.961.358.915
- Các khoản khác	10.348.724	67.886.374
	42.060.564	10.060.957.129

(*) Chi phí lãi vay đã trả Ngân hàng Liên Việt Postbank của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình ("công ty con cấp 2") liên quan tới khoản vay vốn để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D dự án Tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tại ngày 31/12/2024, công ty con cấp 2 đã trở thành công ty liên kết.

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P VND	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình VND	Tổng Cộng (Đã điều chỉnh) VND
Nguyên giá				
- Số dư đầu năm	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	76.934.792.643
- Giảm khác (*)	-	-	(3.752.651.910)	(3.752.651.910)
- Số dư cuối năm	42.663.193.795	30.518.946.938	-	73.182.140.733
Số phân bổ lũy kế				
- Số dư đầu năm	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	53.655.926.309
- Số phân bổ trong năm	4.266.319.380	3.051.894.693	187.632.596	7.505.846.669
- Giảm khác (*)	-	-	(2.407.951.644)	(2.407.951.644)
- Số dư cuối năm	36.263.714.730	22.490.106.604	-	58.753.821.334
Giá trị còn lại				
- Số dư đầu năm	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	23.278.866.334
- Số dư cuối năm	6.399.479.065	8.028.840.334	-	14.428.319.399

(*) Giảm do dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).

16 . VAY

Xem chi tiết Phụ lục 03.



17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	1.238.181.973	1.238.181.973	9.264.119.659	9.264.119.659
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	-	249.117.151	249.117.151
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	1.238.181.973	1.238.181.973	1.238.181.973	1.238.181.973
- Công ty TNHH Thương mại Mẫu Hùng	-	-	7.776.820.535	7.776.820.535
Bên khác	138.739.862.911	138.739.862.911	133.799.616.086	133.799.616.086
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	63.799.825.902	61.757.526.207	61.757.526.207
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Việt Nam	17.028.726.883	17.028.726.883	18.702.617.883	18.702.617.883
- Các nhà cung cấp khác	57.911.310.126	57.911.310.126	53.339.471.996	53.339.471.996
	139.978.044.884	139.978.044.884	143.063.735.745	143.063.735.745

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên liên quan	3.810.983.441	14.426.964.808
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.458.632.081	3.971.117.808
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	581.999.151	8.385.494.791
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	367.371.034	1.667.371.034
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	402.981.175	402.981.175
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	1.296.032.775	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	419.657.500	-
Bên khác	7.914.349.289	1.345.281.908
- Công ty TNHH Thành Công	6.570.433.777	1.345.281.908
- Các nhà cung cấp khác	1.343.915.512	-
	13.441.023.005	15.772.246.716



19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 04.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	14.865.283.329	12.735.978.439
- Chi phí phải trả khác	477.813.311	465.861.252
	15.343.096.640	13.201.839.691

21 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	15.085.440	23.608.800
- Bảo hiểm xã hội	8.262.000	147.097.055
- Bảo hiểm y tế	32.756.990	118.592.527
- Bảo hiểm thất nghiệp	39.532.693	52.313.982
- Chi phí lãi vay	-	110.179.452
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.925.157.431	1.925.475.871
- Thủ lao phải trả hội đồng quản trị	492.000.000	492.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	8.547.984.081	62.466.753
	11.084.778.635	2.955.734.440
b. Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	2.417.157.431	2.417.475.871
- Các cổ đông	1.925.157.431	1.925.475.871
- Thành viên hội đồng quản trị	492.000.000	492.000.000
Bên khác	8.667.621.204	538.258.569
- Bảo hiểm xã hội	80.551.683	318.003.564
- Các đối tượng khác	8.587.069.521	220.255.005
	11.084.778.635	2.955.734.440

(*) Trong đó, Công ty phát sinh khoản mượn tiền với số tiền 6.100.000.000 VND, lãi suất 0%/năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Xem chi tiết Phụ lục 05



22 .VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty TNHH Lemony Hà Nội	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia	52.351.240.000	20,06	52.351.240.000	20,06
- Các cổ đông khác	103.946.280.000	39,82	103.946.280.000	39,82
	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000	100,00

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	261.000.000.000	261.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	261.000.000.000	261.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.925.475.871	1.925.844.471
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	318.440	368.600
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	318.440	368.600
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	1.925.157.431	1.925.475.871

d. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.100.000	26.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.100.000	26.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.184.000.000	1.184.000.000

23 .TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
Doanh thu bán hàng	13.092.102.222	46.200.228.367
Doanh thu thi công, xây lắp	2.296.363.756	48.810.121.159
Doanh thu cung cấp dịch vụ	111.542.874.089	1.743.272.464
	126.931.340.067	96.753.621.990
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	96.855.142.683	80.415.180.881



24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	12.632.914.212	42.316.077.522
Giá vốn thi công, xây lắp	1.701.124.272	42.569.166.176
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	98.938.179.473	1.043.925.808
	113.272.217.957	85.929.169.506
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	28.956.645.943	156.000.000

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.686.660.661	5.194.966.377
	5.686.660.661	5.194.966.377
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	3.077.050.773	5.183.241.109

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lãi tiền vay	27.698.855.907	41.869.869.015
Chi phí hoạt động tài chính khác (*)	18.551.612.099	-
	46.250.468.006	41.869.869.015

(*) Khoản lỗ phát sinh do dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.976.408.491	4.105.850.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	855.181.169	987.699.781
Thuế, phí, và lệ phí	238.091.815	279.089.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.764.537.626	1.287.612.381
Chi phí khác bằng tiền	363.781.625	592.180.415
Chi phí lợi thế thương mại	7.505.846.670	8.183.519.130
Chi phí/hoàn nhập dự phòng	23.000.000	(100.000.000)
	14.726.847.396	15.335.950.820

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	11.443.835.616
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	90.909.090	-
Tiền phạt thu được	11.000.000	-
Thu nhập khác	-	5.000.000
	101.909.090	11.448.835.616



29 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	138.579.929	228.220.398
Các khoản bị phạt	2.073.888.112	881.189.335
Chi phí khác	233.039.450	268.105.080
	2.445.507.491	1.377.514.813

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	919.470.886	1.554.558.848
- Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	-	500.977.778
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P	919.470.886	1.053.581.070
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	919.470.886	1.554.558.848

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	167.135.687	407.485.687
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	167.135.687	407.485.687

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	123.245.051	6.102.036.491
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	123.245.051	6.102.036.491

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(80.885.754)	(393.051.740)
	(80.885.754)	(393.051.740)



32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(36.034.129.704)	(24.452.429.669)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(36.034.129.704)	(24.452.429.669)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.381)	(937)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.158.607.720	26.170.416.654
Chi phí nhân công	38.303.960.721	27.107.094.002
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.003.854.478	11.906.369.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.682.927.828	9.638.265.741
Chi phí khác bằng tiền	2.923.771.899	2.242.902.165
	117.073.122.646	77.065.048.270

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: lãi suất.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.



34 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND		
Tại ngày 31/12/2024			
Tiền			76.711.735
Phải thu khách hàng, phải thu khác			269.177.970.501
Các khoản cho vay			64.112.000.000
			333.366.682.236
	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024			
Tiền	280.720.941	-	280.720.941
Phải thu khách hàng, phải thu khác	245.902.090.507	-	245.902.090.507
Các khoản cho vay	95.761.137.000	8.000.000.000	103.761.137.000
	341.943.948.448	8.000.000.000	349.943.948.448

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024			
Vay và nợ	324.347.500.033	1.276.108.000	325.623.608.033
Phải trả người bán, phải trả khác	151.062.823.519	-	151.062.823.519
Chi phí phải trả	15.343.096.640	-	15.343.096.640
	490.753.420.192	1.276.108.000	492.029.528.192
Tại ngày 01/01/2024			
Vay và nợ	395.576.640.756	2.627.740.000	398.204.380.756
Phải trả người bán, phải trả khác	146.019.470.185	-	146.019.470.185
Chi phí phải trả	13.201.839.691	-	13.201.839.691
	554.797.950.632	2.627.740.000	557.425.690.632

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	218.534.138.667	210.483.371.186
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	240.566.053.952	383.310.506.861

36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

37 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên trong gia đình
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là thành viên HĐQT Tập đoàn
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	Người đại diện theo pháp luật của Công ty đồng thời là Tổng Giám đốc Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Tổng Giám đốc Công ty là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Trong năm từ Công ty con trở thành Công ty liên kết
Bà Phạm Minh Trang	Thành viên trong gia đình thành viên HĐQT Tập đoàn
Ông Nguyễn Khánh Chiến	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:



37 .NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	96.855.142.683	80.415.180.881
- Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	85.626.800.938	52.109.472.243
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	1.472.671.555
- Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	2.685.735.168	4.752.575.329
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	-	4.029.811.754
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Thịnh Quế Sơn	5.696.350.068	18.050.650.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	1.950.342.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Mẫu Hùng	895.914.009	-
Mua hàng hóa dịch vụ	28.956.645.943	156.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.657.486.027	156.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Mẫu Hùng	27.299.159.916	-
Cho vay	6.029.959.476	40.623.137.000
- Bà Phạm Minh Trang	6.029.959.476	40.623.137.000
Thu hồi tiền cho vay	46.884.721.862	-
- Bà Phạm Minh Trang	46.884.721.862	-
Lãi cho vay	3.077.050.773	5.183.241.109
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	912.068.009	2.993.196.545
- Bà Phạm Minh Trang	1.332.959.476	231.625.386
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	832.023.288	225.073.973
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	1.733.345.205

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		
- Ông Lê Hoài Nam Tổng Giám Đốc	176.500.000	200.249.000
- Ông Phạm Ngọc Bình Thành viên HĐQT	344.760.000	312.000.000
- Bà Nguyễn Thị Minh Phượng Thành viên HĐQT	188.760.000	176.160.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

38 .SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành kiểm toán.



38 .SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190	[1]
- Tài sản cố định hữu hình	221	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)	
+ Nguyên giá	222	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)	[2.1]
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223	(38.569.489.330)	(38.575.687.064)	(6.197.734)	[2.2]
Bất động sản đầu tư	230	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)	[3]
+ Nguyên giá	231	58.838.521.600	-	(58.838.521.600)	
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445	[2.1]+[3]
- Lợi thế thương mại	269	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852	[5]
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	8.971.607.887	13.201.839.691	4.230.231.804	[4]
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả	341	-	6.102.036.491	6.102.036.491	[6]
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807	[6]
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)	
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)	[6]
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất					
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	104.337.486.082	96.753.621.990	(7.583.864.092)	[5]
- Giá vốn hàng bán	11	93.620.087.803	85.929.169.506	(7.690.918.297)	[5]
- Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.596.589.253	5.194.966.377	(1.401.622.876)	[5]
- Chi phí tài chính	22	42.889.241.891	41.869.869.015	(1.019.372.876)	[5]
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	15.196.575.094	15.335.950.820	139.375.726	[5]
- Thu nhập khác	31	12.648.835.616	11.448.835.616	(1.200.000.000)	[5]
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(243.585.687)	(393.051.740)	(149.466.053)	[6]
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	(30.811.481.811)	(32.276.587.279)	(1.465.105.468)	[6]
- LNST của công ty mẹ	61	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)	[6]
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62	(9.161.930.974)	(7.824.157.610)	1.337.773.364	[6]



38 .SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất					
- Lợi nhuận trước thuế	01	(29.500.508.650)	(31.115.080.171)	(1.614.571.521)	[6]
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	11.906.369.708	13.520.941.229	1.614.571.521	[6]

- [1] Hạch toán bổ sung dự thu phí quản lý căn hộ năm 2023 tại Công ty mẹ.
 [2.1] & [2.2] Điều chỉnh chi phí mua khung cầu thép tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.
 [3] Phân loại lại bất động sản đầu tư tại Công ty mẹ.
 [4] Hạch toán bổ sung chi phí lãi vay dự trả ngân hàng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P.
 [5] Xác định lại lợi thế thương mại tại công ty con và khử các giao dịch nội bộ.
 [6] Ảnh hưởng của các điều chỉnh từ [1] đến [5].



Trần Minh Tuấn
 Kế toán trưởng



Lê Hoài Nam
 Tổng Giám đốc
 Đà Nẵng, ngày 08 tháng 04 năm 2025



Phụ lục 01 : PHẢI THU VỀ CHO VAY

	01/01/2024		Trong năm		Điều chỉnh khác (*)	31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND		Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn							
<i>Bên liên quan</i>	62.788.137.000	-	39.196.999.999	58.640.137.000	17.770.000.001	61.115.000.000	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (1)	22.165.000.000	-	-	-	-	22.165.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (2)	-	-	-	-	17.770.000.001	17.770.000.001	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (3)	-	-	21.179.999.999	-	-	21.179.999.999	-
- Bà Trịnh Thị Thu Thương	-	-	13.320.000.000	13.320.000.000	-	-	-
- Bà Phạm Minh Trang	40.623.137.000	-	4.697.000.000	45.320.137.000	-	-	-
<i>Bên khác</i>	32.973.000.000	-	-	29.975.000.000	-	2.997.000.000	-
- Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	26.650.000.000	-	-	26.650.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Việt Anh (4)	6.323.000.000	-	-	3.326.000.000	-	2.997.000.000	-
	95.761.137.000	-	39.196.999.999	88.616.137.000	17.770.000.001	64.112.000.000	-
Dài hạn							
<i>Bên khác</i>							
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	8.000.000.000	-	-	-	(8.000.000.000)	-	-
	8.000.000.000	-	-	-	(8.000.000.000)	-	-

(*) Điều chỉnh do dùng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).



Phụ lục 01 PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

STT	Hợp đồng cho vay	Ngày hợp đồng	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản bảo đảm	Số dư tại 31/12/2024 VND
Bên liên quan							
(1)	2809/2023-TTTHM-MTCN và phụ lục gia hạn	28/09/2023	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,0%/năm	Tin chấp	22.165.000.000
(2)	01/2020-TT-THM-PT và phụ lục gia hạn	01/01/2020	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,5%/năm	Tin chấp	17.770.000.001
(3)	0107/20234-TTTHM-ATVN và các phụ lục	01/07/2024	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	11 tháng	6%/năm	Tin chấp	21.179.999.999
Bên khác							
(4)	0101/2022-VV-PT-NVA và Các Phụ lục gia hạn	01/01/2022	Bổ sung vốn ngắn hạn, phục vụ hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh của bên vay	12 tháng	5,5%/năm	Tin chấp	2.997.000.000
							64.112.000.000



Phụ lục 02 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng (Đã điều chỉnh) VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.700.425.986	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	50.008.075.346
- Mua trong năm	-	146.800.000	2.635.208.000	-	-	2.782.008.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.795.000.000)	-	-	(3.795.000.000)
- Giảm khác	(189.060.110)	(126.606.000)	-	-	(50.000.000)	(365.666.110)
Số dư cuối năm	4.511.365.876	29.596.828.376	12.486.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.629.417.236
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
- Khấu hao trong năm	230.608.445	2.097.176.576	822.907.010	4.414.284	-	3.155.106.315
- Thanh lý, nhượng bán	(79.514.654)	(126.606.000)	(2.495.056.434)	-	(50.000.000)	(2.751.177.088)
- Giảm khác	(63.901.516)	-	-	-	-	(63.901.516)
Số dư cuối năm	3.692.251.731	25.840.410.063	7.356.310.789	240.596.741	1.786.145.451	38.915.714.775
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
Tại ngày cuối năm	819.114.145	3.756.418.313	5.129.929.994	8.240.009	-	9.713.702.461

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.341.867.726 VND



Phụ lục 03 : VAY

	01/01/2024		Trong năm		Điều chỉnh khác (*)	31/12/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn	394.225.008.756	394.225.008.756	218.534.138.667	239.214.421.952	(50.548.857.438)	322.995.868.033	322.995.868.033
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (1)	109.468.332.933	109.468.332.933	81.737.302.159	21.794.932.059	-	169.410.703.033	169.410.703.033
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (2)	20.000.000.000	20.000.000.000	19.991.165.000	20.000.000.000	-	19.991.165.000	19.991.165.000
- Bà Hoàng Thị Thu Trang (3)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2	70.057.996.665	70.057.996.665	-	70.057.996.665	-	-	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (4)	140.548.679.158	140.548.679.158	116.805.671.508	127.360.350.666	-	129.994.000.000	129.994.000.000
- Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	550.000.000	550.000.000	-	-	(550.000.000)	-	-
- Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội	50.000.000.000	50.000.000.000	-	1.142.562	(49.998.857.438)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.351.632.000	1.351.632.000	1.351.632.000	1.351.632.000	-	1.351.632.000	1.351.632.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (5)	348.000.000	348.000.000	348.000.000	348.000.000	-	348.000.000	348.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (6)	1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000	1.003.632.000	-	1.003.632.000	1.003.632.000
	395.576.640.756	395.576.640.756	219.885.770.667	240.566.053.952	(50.548.857.438)	324.347.500.033	324.347.500.033



Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)

	01/01/2024		Trong năm		Điều chỉnh khác (*) VND	31/12/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
b. Vay dài hạn							
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (5)	1.303.000.000	1.303.000.000	-	348.000.000	-	955.000.000	955.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (6)	2.676.372.000	2.676.372.000	-	1.003.632.000	-	1.672.740.000	1.672.740.000
	3.979.372.000	3.979.372.000	-	1.351.632.000	-	2.627.740.000	2.627.740.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)	-	(1.351.632.000)	(1.351.632.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.627.740.000	2.627.740.000				1.276.108.000	1.276.108.000

(*) Giảm do dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

STT	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 31/12/2024 VND
Bên khác							
(1)	Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200730 ngày 28/06/2022 và các Phụ lục gia hạn kỳ hạn trả nợ	Tại ngày ký hợp đồng là 7,5%/năm và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần	Theo từng Giấy nhận nợ	Theo từng Giấy nhận nợ. Giấy nhận nợ có kỳ hạn trả gốc cuối cùng là 13/01/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh	- Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung của một số cá nhân - Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	59.503.750.874
(1)	1462-LAV-202200731 ngày 28/06/2022 và các phụ lục	Tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng một lần	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh	Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ 3	109.908.952.159



Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)

STT	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 31/12/2024 VND
Bên khác (tiếp theo)							
(2)	Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023/9227932/HĐTD ngày 28/11/2023	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại dự án Park Hill Thành Công, Vĩnh Phúc	19.991.165.000
(3)	Hợp đồng vay vốn ngày 29/12/2021 và phụ lục gia hạn ngày 28/11/2024	6%/năm	12 tháng	29/12/2025	Mua cổ phần của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng P&P	Tin chấp	3.600.000.000
(4)	01/2024/2964271/HĐTD ngày 08/03/2024	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung - Công ty mẹ.	129.994.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(5)	Hợp đồng tín dụng số 02/2022/9227932/HĐTD ngày 05/07/2022	Lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm sau đó thả nổi bằng lãi suất huy động kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của BIDV (+) Margin tối thiểu 4%, điều chỉnh 6 tháng/lần	60 tháng	05/07/2027	Đầu tư tài sản là xe ô tô tải tự đổ HOWO 6x4 sản xuất Trung Quốc mới 100%	02 xe ô tô tải theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/9227932/HĐĐB ký ngày 06/07/2022	955.000.000
-----	---	--	----------	------------	---	--	-------------



Phụ lục 03 : VAY (tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn (tiếp theo):

STT	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Số dư tại 31/12/2024 VND
(6)	07/2021- HĐCVDADT/NHC T328-P&P ngày 31/03/2021	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh 1 tháng một lần	60 tháng	31/03/2026	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư cầu tháp và cầu leo theo hợp đồng cung cấp và lắp đặt số 2502/2021/HĐCC LD/P&P- VIETPHAT ngày 25/02/2021	Tài sản hình thành từ hợp đồng	1.672.740.000
							325.623.608.033
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							324.347.500.033
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							1.276.108.000

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.



Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024		Trong năm		Điều chỉnh khác (*)	31/12/2024	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND		Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế Giá trị gia tăng	108.592.111	501.004.054	282.953.270	504.336.178	-	-	171.029.035
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.342.014.789	4.504.699.843	919.470.886	604.700.000	(307.444)	1.341.707.345	4.819.470.729
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	16.440.575	33.886.000	14.600.000	-	-	35.526.575
- Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	-	214.725.049	220.725.053	220.725.053	-	-	214.725.049
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	822.095.833	1.422.732.070	10.000.000	-	-	2.034.827.903
	1.450.606.900	5.858.965.354	2.879.567.279	1.354.361.231	(307.444)	1.341.707.345	7.275.579.291

(*) Giảm do dừng hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).

Tại ngày 31/12/2024, tổng số thuế phải nộp của Tập đoàn là 7.275.579.291 VND (tại ngày 01/01/2024 là 5.858.965.354 VND). Trong đó tổng số tiền thuế nợ chưa nộp NSNN đã quá hạn phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P (công ty con cấp 1) tại ngày 31/12/2024 là 5.253.345.854 VND (tại ngày 01/01/2024 là 5.022.219.748 VND). Chi tiết như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế thu nhập cá nhân	5.671.500	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.621.077.261	4.400.123.915
Tiền phạt vi phạm hành chính	264.923.756	264.923.756
Tiền chậm nộp	1.361.673.337	357.172.077
	5.253.345.854	5.022.219.748



Phụ lục 04 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Ngày 13/10/2022 Chi cục Thuế quận Tây Hồ đã ban hành Quyết định số 11995/QĐ-CCT-QLN về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo số 11998/TB-CCT-QLDN về việc ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được cơ quan thuế cấp phép sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng do chưa nộp đủ số tiền nợ thuế.

Tháng 6 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P đã làm việc và cam kết kế hoạch nộp số tiền thuế quá hạn theo Biên bản làm việc ngày 27 tháng 6 năm 2023 với Chi cục Thuế quận Tây Hồ. Đồng thời trong giai đoạn 06 tháng cuối năm 2023, Công ty đã nộp số tiền thuế quá hạn theo cam kết là 2.019.225.668 VND, số tiền thuế quá hạn còn phải nộp theo thời hạn cam kết là đến hết Quý II năm 2024. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã nộp bổ sung số tiền thuế quá hạn là 100.000.000 VND.

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



Phụ lục 05 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối (Đã điều chỉnh) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Đã điều chỉnh) VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	261.000.000.000	1.184.000.000	31.352.316.289	134.029.721.784	427.566.038.073
Lỗ trong năm trước	-	-	(24.452.429.689)	(7.824.157.610)	(32.276.587.279)
Giảm khác	-	-	(272.377.270)	-	(272.377.270)
Số dư cuối năm trước	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Lỗ trong năm nay	-	-	(36.034.129.704)	(3.756.969.082)	(44.791.098.786)
Tăng khác (*)	-	-	26.054.419.572	(56.630.584.346)	(30.576.164.774)
Số dư cuối năm nay	261.000.000.000	1.184.000.000	(3.352.200.782)	60.818.010.746	319.649.809.964

(*) Tăng/giảm khác do dững hợp nhất Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (chuyển thành công ty liên kết).





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



TP. Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2025

Chữ ký người đại diện pháp luật *Ph*



Lê Hoài Nam