

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

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

Số/No.: 21/2025/CV-LEC-TCKT
V/v Giải trình vấn đề nhấn mạnh của
kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng
năm 2024
Ref: *Explanation of the Auditor's
Emphasis of Matter on Separate
Financial Statements in 2024*

*Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2025
Danang City, March 31st 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 4h theo yêu cầu
Information disclosure type : periodic irregular 4h on demand

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

1. Giải trình vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (bằng tiếng Việt):

Explanation of the Auditor's Emphasis of Matter on Separate Financial Statements in 2024 audited by AASC Auditing Firm Limited (by Vietnamese).

*** Vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán:**

“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; 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.”

*** Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:**

1. Đối với Dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng:

* Nguyên nhân: Dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000034 ngày 01/10/2009, theo đó dự án được chia thành hai giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 1: gồm 01 khối căn hộ cao 16 tầng, tiến độ thực hiện từ quý II/2010 đến quý IV/2012.

+ Giai đoạn 2 và 3: bao gồm 01 khối khách sạn và 01 khối căn hộ, tiến độ thực hiện từ quý I/2014 đến quý IV/2018.

Giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng (có tên thương mại là Khu căn hộ Harmony Tower) gồm 124 căn hộ đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ tháng 5/2013 và hiện đã bàn giao nhà cho toàn bộ khách hàng.

Sau khi thực hiện đầu tư xong giai đoạn 1 của dự án, do tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, Công ty đã trình UBND thành phố Đà Nẵng đề nghị cho đầu tư tạm Sân bóng mini tại khu đất thuộc giai đoạn 2 của dự án và đã được UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận và phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 sân bóng đá mini tạm (thời hạn 05 năm hoạt động) tại quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 22/02/2014.

Năm 2020 và năm 2021, đại dịch Covid-19 đã có tác động tiêu cực đến toàn bộ tình hình kinh tế xã hội của đất nước, thị trường bất động sản tại Đà Nẵng suy giảm, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản gần như tê liệt hoàn toàn vì vậy đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc khởi công thực hiện giai đoạn 2 và 3 của dự án. Đây là dự án trọng điểm của Công ty nên chắc chắn phải được thực hiện đầu tư, xây dựng và Công ty sẽ chọn phương án tối ưu nhất để đầu tư.

* Phương án khắc phục:

Hiện nay, Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung đang nỗ lực tìm kiếm các nguồn vốn từ các đối tác, khách hàng cũng như triển khai các bước chuẩn bị đầu tư như điều chỉnh báo cáo dự án đầu tư, khảo sát địa chất, lựa chọn nhà thầu thiết kế cơ

sở,... để có thể triển khai Giai đoạn 2 và 3 của dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng trong năm 2025.

2. Đối với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của Báo cáo tài chính riêng năm 2024:

* Các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của Báo cáo tài chính riêng năm 2024:

“Tại ngày 31/12/2024, tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 6.661.294.703 VND (tương ứng tại ngày 01/01/2024 số nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn của Công ty là 5.638.749.245 VND); dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2024 âm số tiền là 1.137.782.447 VND (năm 2023 âm số tiền là 673.492.910 VND). 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 riêng này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.”

* Nguyên nhân:

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện vẫn diễn ra bình thường và không bị gián đoạn tuy nhiên Công ty vẫn đang gặp nhiều khó khăn. Kết quả kinh doanh riêng của Công ty bị lỗ liên tục từ năm 2020 đến năm 2024 dẫn đến tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 6.661.294.703 VND tại ngày 31/12/2024 và dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của năm 2024 âm số tiền là 1.137.782.447 VND.

* Phương án khắc phục:

Hiện nay Công ty vẫn bảo đảm trả các khoản nợ vay đến hạn theo đúng lịch trả nợ, đồng thời LEC sẽ phân đầu tìm kiếm nhiều nguồn doanh thu mới để hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty có lãi và dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là số dương trong năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Trân trọng.

2. Giải trình vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (bằng tiếng Anh):

Explanation of the Auditor's Emphasis of Matter on Separate Financial Statements in 2024 audited by AASC Auditing Firm Limited (by English).

*** The Auditor's Emphasis of Matter:**

"As of 31 December 2024, the Company is continuing to search for and select partners with sufficient financial capacity to jointly invest in Phase 2 and 3 of the EVN-LAND Central Da Nang Complex Project; at the same time, the Company has not conducted an assessment of loss related to the Project (if any) due to delays in meeting the progress as stipulated in the Investment Certificate. These events, along with other matters as set forth in Note 1, indicate the existence of material uncertainties raise substantial doubt about the Company's ability to continue as a going concern. The Separate Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024 are still presented on the assumption of continued operations."

*** We would like to explain above matters as follows:**

1. For The EVN-LAND Central Da Nang Complex Project:

*** Cause of matter for the EVN-LAND Central Da Nang Complex Project:**

The EVN-LAND Central Da Nang Complex Project had the Certificate of Investment No. 3212100034 issued by the People's Committee of Da Nang City on 01/10/2009 in which the implementation progress of the project was divided two phases as follows:.

+ Phase 1: A luxury apartment block with 16 floors high, started construction in Quarter II of 2010 and put into operation in Quarter IV of 2012

+ Phase 2 and 3: Consist of a luxury hotel and a luxury apartment block, started construction in Quarter I of 2014 and put into operation in Quarter IV of 2018.

Phase 1 of the EVN-Land Central Danang Complex Project (commercially known as Harmony Tower Apartment) consisting of 124 apartments was completed and put into use in May 2013 and has now been handed over to all customers

After completing the investment in phase 1 of the project, due to the difficult real estate market situation, the Company submitted a proposal to the People's Committee of Da Nang City to temporarily invest in a mini soccer field on the land belonging to phase 2 of the project and it was approved the adjusted master plan of the detailed planning TL 1/500 of the temporary mini soccer field (5-year operation period) in Decision No. 1133/QD-UBND dated February 22, 2014 by the People's Committee of Da Nang City.

In 2020 and 2021, the Covid-19 pandemic had a negative impact on the entire socio-economic situation of the country, the real estate market in Da Nang declined, the business activities of real estate enterprises were almost completely paralyzed, so it seriously affected the commencement of the implementation of phases 2 and 3 of the project. This is a key project of the Company, so it must be invested and constructed and the Company will choose the most optimal investment option.

*** Solution of matter for the EVN-LAND Central Da Nang Complex Project:**

Currently, Central Power Real Estate Joint Stock Company is making efforts to seek capital sources from partners and customers as well as implementing investment preparation steps such as adjusting investment project reports, geological surveys, selecting basic design contractors, etc. to be able to implement Phase 2 and 3 of the EVN-Land Central Da Nang Complex Project in 2025.

2. For Matters stated in Note 1 on Separate Financial Statements in 2024:

* Matters stated in Note 1:

“As of 31 December 2024, the Company's current assets are less than current liabilities with an amount of VND 6,661,294,703 (as of 01 January 2024, current liabilities exceeded current assets by VND 5,638,749,245); the net cash flow from operating activities for 2024 was negative by VND 1,137,782,447 (compared to negative VND 673,492,910 for 2023). Meanwhile, Phase 2 and 3 of the EVN-LAND Central Complex Project have not met the scheduled progress as per the Investment Registration Certificate and are awaiting approval of financially capable partners to co-invest and develop the project. The Company has not yet assessed any potential impairment related to the project. These factors indicate the existence of a material uncertainty that may raise significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern.

However, the Company has ensured timely repayment of due debts as per the repayment schedule, with no occurrence of overdue debt payments. The Board of Management carefully evaluates the plan of seeking and selecting partners with sufficient financial capacity to jointly invest in Phase 2 and 3 of the EVN-LAND Central Da Nang Complex Project to secure the Company's operating cash flow in the forthcoming period. Therefore, these Financial Statements are prepared on the going concern basis”

* Cause of matters stated in Note 1:

The Company's business operations are still operating normally and uninterrupted. However, the Company is still facing many difficulties. The Company's own business results have been continuously at a loss from 2020 to 2024, resulting in the Company's short-term assets being lower than its short-term liabilities by an amount of VND 6,661,294,703 as of December 31, 2024 and the net cash flow from operating activities in 2024 being negative by an amount of VND 1,137,782,447.

* Solution of matters stated in Note 1:

At the present, the Company has ensured timely repayment of due debts as per the repayment schedule, and at the same time LEC will strive to find many new sources of revenue so that the company's production and business activities are profitable and net cash flow from business activities is positive in 2025.

This information was posted on the company's website on March 31st 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

Regards.



Nơi nhận/Recipients:

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

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người được ủy quyền công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Thành viên HĐQT/Member of BOD



Phạm Ngọc Bình