

Số: 93/2024/CV-LEC-TCKT

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 09 năm 2024

V/v Giải trình ý kiến ngoại trừ, vấn đề nhân  
mạnh và vấn đề khác của kiểm toán về báo  
cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm  
2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

### 1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

- Mã chứng khoán: LEC
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại: 0236.2466.466
- Fax: 0236.3938.445
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình  
Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin
- Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

### 2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (Công ty) xin giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ, vấn đề nhân mạnh và vấn đề khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC như sau:

1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC:

"Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chưa ghi nhận chi phí lãi vay liên quan tới khoản vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng 21 căn hộ thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng vào chi phí tài chính của kỳ phát sinh. Chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, chi phí lãi vay phát sinh từ các năm trước (trong đó chi phí lãi vay phát sinh trong 6 tháng đầu năm 2023) được Công ty theo dõi là chi phí trả trước dài hạn với số tiền lần lượt là 4.571.653.579 VND, 9.961.358.915 VND và 1.597.590.000 VND dẫn đến Chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" (Mã số 261) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 01/01/2024 đang phản ánh lớn hơn thực tế số tiền là 9.961.358.915 VND, Chỉ tiêu "Chi phí tài chính" (Mã số 22) kỳ này và kỳ trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ đang phản ánh

thấp hơn thực tế số tiền lần lượt là 4.571.653.579 VND và 1.597.590.000 VND. Đồng thời cách thức ghi nhận này cũng làm ảnh hưởng tới các chỉ tiêu có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.”

Chúng tôi xin giải trình như sau:

Số dư chi phí lãi vay được trình bày tại chỉ tiêu “Chi phí trả trước dài hạn” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2024 là 9.961.358.915 đồng (Thuyết minh số 14 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 01/01/2024). Đây là khoản lãi vay trả cho Ngân hàng Liên Việt PostBank của Công ty con cấp 2 - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình liên quan đến khoản vay vốn để nhận chuyển nhượng 21 căn nhà thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Chúng tôi cho rằng việc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình nhận chuyển nhượng 21 căn nhà thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng là việc đầu tư dài hạn, đã được ghi nhận tại chỉ tiêu Tài sản dở dang dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 01/01/2024 và hiện nay 21 căn nhà này cũng đang trong quá trình hoàn thiện, chưa được bên bán bàn giao cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình, vì vậy chi phí lãi vay phát sinh trong thời kỳ này (bao gồm chi phí lãi vay phát sinh đến ngày 01/01/2024 là 9.961.358.915 đồng và chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ 6 tháng đầu năm năm 2024 là 4.571.653.579 đồng) nên được giữ lại để phân bổ vào giá trị hình thành nên tài sản dài hạn 21 căn nhà thuộc Tòa D tổ hợp dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng. Tuy nhiên chúng tôi vẫn chấp nhận ý kiến ngoại trừ của bên kiểm toán là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

2. Vấn đề nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC:

“Tại thời điểm 30/06/2024, 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 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:

2.1. 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 Quý 4/2024.

2.2. Đối với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024:

\* Các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024: *“Tại ngày 30/06/2024, các khoản công nợ phải thu chiếm 72,65% tổng tài sản (tương ứng tại ngày 01/01/2024 là 75,36%), dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của 6 tháng đầu năm 2024 âm 38.448.326.191 VND, 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 giữa niên độ này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.”*

\* Nguyên nhân: Hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất của Công ty cũng bị lỗ từ năm 2022 đến quý 2/2024 dẫn



đến dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của 06 tháng đầu năm 2024 âm số tiền là 38.448.326.191 VND.

\* Phương án khắc phục:

LEC đang tập trung tất cả mọi nguồn lực của Công ty để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, phấn đấu đạt kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2024 có lãi và dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 là số dương.

3. Vấn đề khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC:

*"Trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2024, 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."*

Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

Tại thời điểm ngày 30/06/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (Công ty con của Công ty) vẫn đang nợ tiền thuế TNDN là 4.385.931.017 đồng và tiền phạt chậm nộp thuế là 1.615.211.041 đồng do tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P gặp khó khăn vì vậy bị áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn theo quyết định của Chi cục thuế quận Tây Hồ.

\* Phương án khắc phục:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P hiện đã trả được một phần số tiền thuế còn nợ và đang nỗ lực để trả hết số tiền thuế còn lại trong quý 4 năm 2024.

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./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu HC-NS, TCKT

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**THÀNH VIÊN HĐQT**



**Phạm Ngọc Bình**