

Số: 87/2024/CV-LEC-TCKT  
V/v Giải trình vấn đề nhấn mạnh của kiểm  
toán về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ  
năm 2024

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 09 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 vấn đề cần nhấn mạnh của kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC như sau:

*“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 tồn 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 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:

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

\* Các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024: “Tại ngày 30/06/2024, tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 6.163.959.062 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 06 tháng đầu năm 2024 âm số tiền là 616.745.909 VND (tương ứng 06 tháng đầu năm 2023 âm số tiền là 32.666.120 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 riêng giữa niên độ 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 quý 2/2024 dẫn đến tài sản ngắn hạn của Công ty đang thấp hơn nợ ngắn hạn với số tiền là 6.163.959.062 VND tại ngày 30/06/2024 và dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của 06 tháng đầu năm 2024 âm số tiền là 616.745.909 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.

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**

