| | |
|---|---|
| **CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG**<br>**CENTRAL POWER REAL ESTATE JSC** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**<br>**Independence - Freedom – Happiness** |
| Số/*No.*: 27/2025/CV-LEC-TCKT<br>V/v Giải trình chênh lệch trên 5% số liệu kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 trước và sau kiểm toán<br>*Ref: Explanation of the difference over 5% of the result Consolidated Statement of Income in 2024 before and after auditing* | *Đà Nẵng, ngày 11 tháng 04 năm 2025*<br>*Danang City, April 11st 2025* |

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG 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 Eestate 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*:**

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Ký ngày: 11/4/2025 11:05:25

**1. Giải trình về sự thay đổi số liệu của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 trước và sau kiểm toán (bằng tiếng Việt):**

*Explanation of the difference over 5% of the result Consolidated Statement of Income in 2024 before and after auditing (by Vietnamese)*

| Chỉ tiêu | Mã số | Số liệu sau kiểm toán | Số liệu trước kiểm toán | % thay đổi |
|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **126.931.340.067** | **126.572.357.622** | **0,3%** |
| **Giá vốn hàng bán** | **11** | **113.272.217.957** | **112.732.960.575** | **0,5%** |
| **Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)** | **20** | **13.659.122.110** | **13.839.397.047** | **-1,3%** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.686.660.661 | 5.699.616.803 | -0,2% |
| Chi phí tài chính | 22 | 46.250.468.006 | 52.910.265.946 | -12,6% |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | *27.698.855.907* | *34.358.653.847* | *-19,4%* |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 22.617.378 | | |
| Chi phí bán hàng | 25 | | 3.922.000 | |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 14.726.847.396 | 14.558.064.799 | 1,2% |
| **Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 =20 +21-22 -25- 26)** | **30** | **(41.608.915.253)** | **(47.933.238.895)** | **-13,2%** |
| Thu nhập khác | 31 | 101.909.090 | 1.253.272.726 | |
| Chi phí khác | 32 | 2.445.507.491 | 1.573.716.118 | 55,4% |
| **Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | **(2.343.598.401)** | **(320.443.392)** | **631,4%** |
| **Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)** | **50** | **(43.952.513.654)** | **(48.253.682.287)** | **-8,9%** |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **51** | **919.470.886** | **83.391.975** | **1002,6%** |
| **Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | **52** | **(80.885.754)** | **(74.733.026)** | **8,2%** |
| **Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50-51)** | **60** | **(44.791.098.786)** | **(48.262.341.236)** | **-7,2%** |

Số liệu lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 trước và sau kiểm toán chênh lệch 3.471.242.450 đồng tương ứng với tăng lỗ 7,2% sau kiểm toán chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu phí quản lý khu căn hộ Harmony chưa đúng kỳ của công ty mẹ là 76.185.694 đồng, điều chỉnh tăng doanh thu và giá vốn giao dịch nội bộ 435.168.139 đồng do chưa đủ điều kiện, dẫn đến tăng doanh thu sau kiểm toán 358.982.445 đồng.

- Điều chỉnh tăng giá vốn hoạt động mua bán hàng hóa của công ty con là 104.089.243 đồng, dẫn đến tăng giá vốn sau kiểm toán 539.257.382 đồng.

- Điều chỉnh giảm 6.659.797.940 đồng chi phí lãi vay tại công ty con do hạch toán trích trước các khoản vay trong 6 tháng đầu năm được tất toán trước hạn trong 6 tháng cuối năm nhưng vẫn chưa điều chỉnh trong báo cáo.

- Điều chỉnh giảm chi phí quản lý doanh nghiệp đồng thời điều chỉnh tăng chi phí khác là 233.925.828 đồng do phân loại lại chi phí và điều chỉnh tăng chi phí quản lý doanh nghiệp do tăng chi phí dự phòng phải thu khó đòi ở công ty mẹ là 23.000.000 đồng, điều chỉnh tăng chi phí quản lý doanh nghiệp khác ở công ty con là 379.708.425 đồng, dẫn đến tăng chi phí quản lý doanh nghiệp 168.782.597 đồng so với trước kiểm toán.

- Điều chỉnh giảm thu nhập thanh lý tài sản 1.161.363.636 đồng do phát sinh lỗ khi thanh lý các tài sản này và tăng thu nhập khác từ công ty con 10.000.000 đồng, dẫn đến giảm thu nhập khác.là 1.151.363.636 đồng so với trước kiểm toán.

- Điều chỉnh tăng chi phí khác là 233.925.828 đồng do phân loại lại chi phí và điều chỉnh tăng chi phí khác ở công ty con là 638.000.241 đồng, dẫn đến tăng chi phí khác.là 871.926.069 đồng so với trước kiểm toán.

- Điều chỉnh tăng phần thuế TNDN do các giao dịch liên kết phát sinh tại các công ty con là 836.078.911 chi phí thuế TNDN hoãn lại giảm 6.152.728 đồng.

Với các nguyên nhân điều chỉnh trên đã khiến cho lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 sau kiểm toán lỗ 44.791.098.786 đồng, tăng lỗ 7,2% so với số liệu trước kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/04/2025 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 về sự thay đổi số liệu của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 trước và sau kiểm toán (bằng tiếng Anh):**

*Explanation of the difference over 5% of the result Consolidated Statement of Income in 2024 before and after auditing (by English)*

| Items | Code | After auditing | Before auditing | % Changed |
|---|---|---|---|---|
| **Revenue from sales of goods and provision of services** | **01** | **126,931,340,067** | **126,572,357,622** | **0.3%** |
| **Cost of sales** | **11** | **113,272,217,957** | **112,732,960,575** | **0.5%** |
| **Gross profit (20 = 10 - 11)** | **20** | **13,659,122,110** | **13,839,397,047** | **-1.3%** |
| Financial income | 21 | 5,686,660,661 | 5,699,616,803 | -0.2% |
| Financial expenses | 22 | 46,250,468,006 | 52,910,265,946 | -12.6% |
| *In which: Intersest expense* | *23* | *27,698,855,907* | *34,358,653,847* | *-19.4%* |
| Profit or loss in joint ventures and associates | | 22,617,378 | | |
| Selling expenses | 25 | | 3,922,000 | |
| General Administrative expenses | 26 | 14,726,847,396 | 14,558,064,799 | 1.2% |
| **Net operating profit {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}** | **30** | **(41,608,915,253)** | **(47,933,238,895)** | **-13.2%** |

| Items | Code | After auditing | Before auditing | % Changed |
|---|---|---|---|---|
| Other income | 31 | 101,909,090 | 1,253,272,726 | |
| Other expenses | 32 | 2,445,507,491 | 1,573,716,118 | 55.4% |
| **Other profit (loss) (40 = 31 - 32)** | **40** | **(2,343,598,401)** | **(320,443,392)** | **631.4%** |
| **Accounting profit before tax (50=30+40)** | **50** | **(43,952,513,654)** | **(48,253,682,287)** | **-8.9%** |
| **Current corporate income tax expenses** | **51** | **919,470,886** | **83,391,975** | **1002.6%** |
| **Deferred corporate income tax expenses** | **52** | **(80,885,754)** | **(74,733,026)** | **8.2%** |
| **Net profit after tax (60=50-51-52)** | **60** | **(44,791,098,786)** | **(48,262,341,236)** | **-7.2%** |

The Net profit after tax on Consolidated Statement of Income in 2024 before and after auditing had a difference of VND3,471,242,450 equivalently a 7.2% increase loss after auditing which mainly due to the following reasons:

- Adjustment to reduce management fee revenue from Harmony Apartment due to not being on period is VND76,185,694, adjusted to increase revenue and cost of internal transactions by VND435,168,139 due to not meeting the conditions, leading to an increase in revenue from sales of goods and provision of services after auditing VND358,982,445.

- Adjusted to increase the cost of sales at the subsidiary by VND104,089,243, leading to an increase in cost of sales after auditing VND539,257,382.

- Adjusted to decrease VND6,659,797,940 in interest expense at the subsidiary due to accounting accrued expenses for loans in the first 6 months of the year that were paid off early in the last 6 months of the year but have not yet been adjusted in the report.

- Adjusted to decrease general administrative expenses and increase other expenses by VND233,925,828 due to reclassification of expenses and adjusted to increase general administrative expenses due to increase in bad debt provision expenses at the head company by VND23,000,000, adjusted to increase other general administrative expenses at the subsidiary by VND379,708,425, leading to a increase in general administrative expenses by VND168,782,597 compared to before auditing.

- Adjusted to decrease income from asset liquidation by VND1,161,363,636 due to loss arising from liquidation of these assets and increased other income from subsidiaries by VND10,000,000, leading to a decrease in other income of VND1,151,363,636 compared to before auditing.

- Adjusted to increase other expenses by VND233,925,828 due to reclassification of expenses and adjusted to increase other expenses at subsidiaries by VND638,000,241, leading to an increase in other expenses of VND 871,926,069 compared to before auditing.

- Adjusted to increase current corporate income tax expenses due to related party transactions at subsidiaries by VND 36,078,911; deferred corporate income tax expense decreased by VND 6,152,728.

Within the above adjustments, the audited Net profit after tax in 2024 was a loss of VND44,791,098,786; an increase of 7.2% compared to the before auditing figures.

This information was posted on the company's website on April 11st 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***

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

**Phạm Ngọc Bình**