

**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.: 73/2025/CV-LEC-TCKT
V/v Giải trình ý kiến ngoại trừ của
kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp
nhất 6 tháng đầu năm 2025
Ref: *Explanation of the Auditor's
Qualified Opinion on Consolidated
Financial Statements for the first half of
2025*

*Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2025
Danang City, August 29th 2025*

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

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

*To: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- The State Securities Commission;
- The Hanoi 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 ☐ regular ☐ 4h ☐ on demand

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

1. Giải trình ý kiến ngoại trừ và vấn đề khác của kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (bằng tiếng Việt):

Explanation of the Auditor's Qualified Opinion and Other Matters on Consolidated Financial Statements for the first half of 2025 reviewed by Vietnam Auditing and Valuation Company Limited (by Vietnamese).

A. Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán:

“Đến thời điểm 30/6/2025, Công ty liên kết của Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất, kinh doanh với số tiền là 20.178 triệu đồng (tại ngày 01/01/2025 là 16.985 triệu đồng). Nếu chi phí lãi vay trên được ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty liên kết thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ chỉ tiêu “Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết” sẽ thay đổi, các chỉ tiêu khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025 cũng thay đổi theo.

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 30/06/2025, Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác. 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.”

*** Công ty chúng tôi xin giải trình và khắc phục như sau:**

- Đến thời điểm 30/6/2025, Công ty liên kết của Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất, kinh doanh với số tiền là 20.178 triệu đồng (tại ngày 01/01/2025 là 16.985 triệu đồng). Đây là khoản lãi vay trả cho Ngân hàng Liên Việt PostBank của Công ty liên kết - 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 và hiện nay 21 căn nhà này cũng đang trong quá trình được bên bán hoàn thiện để 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 01/01/2025 là 16.985 triệu đồng và chi phí lãi vay phát sinh trong 6 tháng đầu năm 2025 là 3.193 triệu 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 Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

- Tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025, Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi đối với tất cả các phải thu của khách hàng, phải thu khác và trả trước cho người bán có thời gian nợ trên 12 tháng và nhận thấy các khoản phải thu này đều có khả năng thu hồi vì vậy 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 này.

B. Vấn đề khác của kiểm toán:

“Công ty con của Công ty là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P không được phát hành và sử dụng hóa đơn tài chính theo Quyết định 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 về việc ngừng sử dụng hóa đơn kể từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/10/2023. Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P vẫn chưa được cơ quan thuế cấp phép sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng do nợ thuế.”

* Công ty chúng tôi xin giải trình như sau:

- Tại thời điểm ngày 30/06/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P (Công ty con của Công ty) vẫn đang nợ tiền thuế TNDN là 3.516.494.651 đồng và tiền phạt chậm nộp thuế là 1.989.805.321 đồng, do tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P vẫn còn 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 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 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 ý kiến ngoại trừ và vấn đề khác của kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (bằng tiếng Anh):

Explanation of the Auditor's Qualified Opinion and Other Matters on Consolidated Financial Statements for the first half of 2025 reviewed by Vietnam Auditing and Valuation Company Limited (by English).

A. The Auditor's Qualified Opinion:

“As of June 30, 2025, the Company's affiliated company has not recorded interest expenses in production and business expenses with an amount of VND 20,178 million (as of January 1, 2025, it was VND 16,985 million). If the above interest expenses are recorded in production and business expenses of the affiliated company, the "Profit or loss in joint ventures and affiliated companies" indicator on the Consolidated Income Statement will change, other indicators on the Consolidated Balance Sheet as of June 30, 2025 will also change accordingly..

As of January 1, 2025 and June 30, 2025, the Company has not made provisions for doubtful debts for receivables from customers, prepayments to suppliers and other receivables. With the current information and by alternative audit procedures, we cannot determine the impact of this issue on the related items in the attached Consolidated Financial Statements..”



*** We would like to explain and have solutions above matters as follows:**

- As of June 30, 2025, the Company's affiliated company has not recorded interest expenses in production and business expenses with an amount of VND 20,178 million (as of January 1, 2025, it was VND 16,985 million). This is the interest paid to Lien Viet PostBank by the Company's affiliated - Anh Duong Hoa Binh Investment and Development Joint Stock Company related to the loan to purchase 21 apartments of Building D in the Anh Duong Soleil Da Nang project complex. We believe that the transfer of 21 apartments of Building D in the Anh Duong Soleil Da Nang project complex by Anh Duong Hoa Binh Investment and Development Joint Stock Company is a long-term investment, which has been recorded in the Long-term assets in progress, and currently, these 21 apartments are also in the process of being completed to hand over by the seller to Anh Duong Hoa Binh Investment and Development Joint Stock Company, so the interest expense arising during this period (including the interest expense arising up to January 1, 2025 of MillionVND 16,985 and the interest expense arising for the first half of 2025 of MillionVND 3,193) should be retained to allocate to the value of forming long-term assets of 21 apartments of Building D in the Anh Duong Soleil Da Nang project complex. However, we still accept the qualified opinion of the auditor, Vietnam Auditing and Valuation Company Limited.

- As at January 01, 2025 and June 30, 2025, the Company has assessed the collectability of all receivables from trade receivables, other receivables and prepayments to suppliers with a debt period of more than 12 months and found that these receivables are all collectible, so the Company has not made additional provisions for these doubtful debts related to trade receivables, other receivables, and prepayments to suppliers.

B. The Auditor's Other Matters:

"The Company's subsidiary, P&P Construction Investment Joint Stock Company, is not allowed to issue and use financial invoices according to the Decision on compulsory enforcement of administrative decisions on tax management by suspending the use of invoices and the Notice on suspension of invoice use from October 13, 2022 to October 13, 2023. As of June 30, 2025, P&P Construction Investment Joint Stock Company has not been licensed by the tax authority to use value-added invoices due to tax debts."

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

- As of June 30, 2025, P&P Construction Investment Joint Stock Company (a subsidiary of the Company) still owes corporate income tax of VND3,516,494,651 and late tax payment penalty of VND1,989,805,321. Due to the financial situation of P&P Construction Investment Joint Stock Company is still difficult, it was forced to stop using invoices according to the decision of the Taxes Department of Tay Ho District.

- Solution of matters:

P&P Construction Investment Joint Stock Company has now paid a portion of the outstanding taxes and is working to pay off the remaining taxes in the fourth quarter of 2025.

This information was posted on the company's website on August 29th 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

Regards.

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

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIỀM 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