

**CTCP BẮT 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.: 23/2026/CV-LEC-TCKT
V/v Giải trình ý kiến ngoại trừ của
kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp
nhất năm 2025
Ref: *Explanation of the Auditor's
Qualified Opinion on Consolidated
Financial Statements in 2025*

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 04 năm 2026
Danang City, April 02nd 2026

**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 Hà Nội
To: - 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, TP Đà Nẵng
Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Ward, 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 ý kiến ngoại trừ của kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (bằng tiếng Việt):



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

*** Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán:**

“Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty liên kết của Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay lũy kế qua các năm vào chi phí sản xuất, kinh doanh với số tiền là 17.013 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 năm 2025 và các năm trước đó của Công ty liên kết thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất chỉ tiêu “Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết” sẽ giảm đi khoảng 13,4 triệu đồng, lợi nhuận lũy kế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty giảm đi khoảng 8.085 tỷ đồng.”

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

- Đến thời điểm 31/12/2025, 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 17.013 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 năm 2025 là 28 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.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 02/04/2026 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 của kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (bằng tiếng Anh):

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

*** The Auditor's Qualified Opinion:**

“As of December 31, 2025, the Company's associate has not recognized the accumulated interest borrowing costs over the years as production and business expenses, amounting to VND 17.013 million (VND 16.985 million as of January 1, 2025). If such interest borrowing costs were recognized as production and business expenses for 2025 and prior years by the associate, the line item “Share of profit or loss from joint ventures and associates” in the consolidated statement of profit or loss would decrease by approximately VND 13.4 million, and the accumulated profits in the consolidated balance sheet of the Company would decrease by approximately VND 8.085 billion.”

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

- As of December 31, 2025, the Company's affiliated company has not recorded interest expenses in production and business expenses with an amount of VND 17,013 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 Million VND 16,985 and the interest expense arising for year 2025 of Million VND 28) 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.

This information was posted on the company's website on April 02nd 2026 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

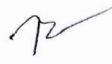
We hereby declare to be fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.

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