

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
CENTRAL POWER REAL
EESTATE 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.: 84/2025/CV-LEC-TCKT
V/v Giải trình Báo cáo Kết quả kinh
doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗ
Ref: *Explanation of the result
Consolidated Statement of Income in
the 3rd Quarter of 2025 with a loss*

*Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2025
Danang City, October 30th 2025*

**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 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:

1. Giải trình Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗ (bằng tiếng Việt):

Explanation of the result Consolidated Statement of Income in the 3rd Quarter of 2025 with a loss (by Vietnamese)

Chỉ tiêu	Mã số	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	% thay đổi
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.160.587.663	23.209.778.793	8,4%
Giá vốn hàng bán	11	22.713.648.452	20.564.630.898	10,5%
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20	2.446.939.211	2.645.147.895	-7,5%
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29.582.615	26.727	110584,4%
Chi phí tài chính	22	3.685.325.394	7.857.802.502	-53,1%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>	<i>3.685.325.394</i>	<i>7.857.802.502</i>	<i>-53,1%</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(6.000.000)	-	-
Chi phí bán hàng	25	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.397.684.892	1.566.706.827	-10,8%
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30	(2.612.488.460)	(6.779.334.707)	-61,5%
Thu nhập khác	31	-	1.161.363.636	
Chi phí khác	32	120.814.447	1.008.081.493	-88,0%
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(120.814.447)	153.282.143	-178,8%
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	(2.733.302.907)	(6.626.052.564)	-58,7%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60	(2.733.302.907)	(6.626.052.564)	-58,7%

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗ 2.733.302.907 đồng chủ yếu do nguyên nhân sau:

Doanh thu hợp nhất Quý 3 năm 2025 tăng nhẹ 8,4% so với Quý 3 năm 2024 đồng thời giá vốn cũng tăng nhưng với tốc độ tăng cao hơn tốc độ tăng doanh thu: giá vốn tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp Quý 3 năm 2025 đạt 2.446.939.211 đồng, giảm 7,5% so với cùng kỳ năm trước.

Chi phí tài chính trong Quý 3 năm 2025 cũng giảm mạnh 53,1% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu là là chi phí lãi vay tại các công ty con giảm. Bên cạnh đó chi phí quản lý doanh nghiệp trong Quý 3 năm nay cũng giảm nhẹ 10,8% so với Quý 3 năm 2024 nhưng lợi nhuận gộp và doanh thu tài chính vẫn không bù đắp được các chi phí, vì vậy lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗ 2.733.302.907 đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 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 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025 bị lỗ (bằng tiếng Anh):

Explanation of the result Consolidated Statement of Income in the 3rd Quarter of 2025 with a loss (by English)

Items	Code	3 rd Quarter of 2025	3 rd Quarter of 2024	% Changed
Revenue from sales of goods and provision of services	01	25,160,587,663	23,209,778,793	8.4%
Cost of sales	11	22,713,648,452	20,564,630,898	10.5%
Gross profit (20 = 10 - 11)	20	2,446,939,211	2,645,147,895	-7.5%
Financial income	21	29,582,615	26,727	110584.4%
Financial expenses	22	3,685,325,394	7,857,802,502	-53.1%
In which: Interest expense	23	3,685,325,394	7,857,802,502	-53.1%
Share of joint ventures and associates' profit or loss		(6,000,000)	-	-
Selling expenses	25	-	-	-
General Administrative expenses	26	1,397,684,892	1,566,706,827	-10.8%
Net operating profit {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30	(2,612,488,460)	(6,779,334,707)	-61.5%
Other income	31	-	1,161,363,636	
Other expenses	32	120,814,447	1,008,081,493	-88.0%
Other profit (loss) (40 = 31 - 32)	40	(120,814,447)	153,282,143	-178.8%
Accounting profit before tax (50=30+40)	50	(2,733,302,907)	(6,626,052,564)	-58.7%
Current corporate income tax expenses	51	-	-	-
Deferred corporate income tax expenses	52	-	-	-
Net profit after tax (60=50-51-52)	60	(2,733,302,907)	(6,626,052,564)	-58.7%

The Net profit after tax on the 3rd Quarter of 2025 Consolidated Statement of Income was VND2,733,302,907 loss mainly due to the following reasons:

Revenue from Sales of goods and provision of services in the 3rd Quarter of 2025 increased 8.4% compared to the 3rd Quarter of 2024, while cost of sales also increased but at a higher rate than revenue growth: cost of sales increased by 10.5% compared to the same period last year, leading to gross profit in the 3rd Quarter of 2025 reaching VND2,446,939,211; decreased 7.5% compared to the previous period.

Financial expenses in the 3rd Quarter of 2025 decreased sharply by 53.1% compared to the same period of 2024, mainly due to decreased interest expenses at subsidiaries. Moreover, general administrative expenses in the third quarter of this year also decreased lightly by 10.8% compared to the third quarter of 2024 but gross profit and financial income



still not being able to offset the expenses, thus the consolidated net profit after tax in the third quarter of 2025 was a loss of VND2,733,302,907.

This information was posted on the company's website on October 30th 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



Phạm Ngọc Bình