

**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.: 67/2026/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng
bán niên năm 2026 đã được soát xét

Ref: *Disclosure of Reviewed*

*Separate Financial Statements for the
first half of 2026*

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2026

Danang City, August 29th 2026

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION AND THE HANOI 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 ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type : ☒ periodic ☐ irregular ☐ 24h ☐ on demand

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

1. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét (bản tiếng Việt)

*The Reviewed Separate Financial Statements for the first half of 2026 (Vietnamese
version)*



2. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét (bản tiếng Anh)
The Reviewed Separate Financial Statements for the first half of 2026 (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

This information was posted on the company's website on August 29th 2026 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-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.

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN
TRUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,

Thành phố Đà Nẵng

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11-31

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên
Ông Võ Văn Thơm	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,

Thành phố Đà Nẵng

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Số: 655/BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 28/08/2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VII.5 của Báo cáo tài chính, tại ngày 30/06/2026, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.522.910.255 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 7.365.804.933 đồng) 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. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh và lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Ngô Quang Tiến

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

0448-2023-126-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 01 - DN**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.937.803.556	6.752.920.535
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	154.958.824	204.731.374
1. Tiền	111		154.958.824	204.731.374
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.230.080.000	1.200.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.230.080.000	1.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.473.754.071	2.689.616.927
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	292.413.503	214.789.337
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.857.125.416	1.938.080.688
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	6.555.215.152	6.767.746.902
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(6.231.000.000)	(6.231.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	723.762.258	1.252.806.775
1. Hàng tồn kho	141		723.762.258	1.252.806.775
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.355.248.403	1.405.765.459
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	1.355.248.403	1.405.765.459
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		306.224.521.600	306.270.859.204
I. Tài sản cố định	220		-	46.337.604
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	46.337.604
- Nguyên giá	222		3.213.205.277	3.993.641.641
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.213.205.277)	(3.947.304.037)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.9	58.838.521.600	58.838.521.600
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		58.838.521.600	58.838.521.600
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	247.386.000.000	247.386.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		247.386.000.000	247.386.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		312.162.325.156	313.023.779.739

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.460.713.811	14.118.725.468
I. Nợ ngắn hạn	310		13.460.713.811	14.118.725.468
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	1.325.968.622	1.571.203.757
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	7.924.535.197	8.481.073.469
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	1.561.674.311	1.565.157.431
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	221.798.951	221.798.951
5. Phải trả người lao động	315		497.682.555	431.437.055
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	772.970.000	760.150.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	618.048.757	599.869.387
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	528.000.000	478.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.035.418	10.035.418
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		298.701.611.345	298.905.054.271
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.184.000.000	1.184.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		36.517.611.345	36.721.054.271
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		36.721.054.271	37.503.608.133
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(203.442.926)	(782.553.862)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		312.162.325.156	313.023.779.739

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Lê Hoài Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.406.715.887	840.577.162
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.406.715.887	840.577.162
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.033.094.234	502.236.225
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		373.621.653	338.340.937
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	30.123.323	73.817
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	12.820.000	70.440.000
Trong đó: Chi phí đi vay	24		12.820.000	70.440.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	747.541.206	855.195.744
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(356.616.230)	(587.220.990)
10. Thu nhập khác	31	VI.6	153.173.304	6.032.043
11. Chi phí khác	32	VI.7	-	6.813.750
12. Lợi nhuận khác	40		153.173.304	(781.707)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(203.442.926)	(588.002.697)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(203.442.926)	(588.002.697)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc




Lê Hoài Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(203.442.926)	(588.002.697)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		19.510.908	39.021.816
- Các khoản dự phòng	03		-	(85.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(183.253.304)	-
- Chi phí đi vay	06		12.820.000	70.440.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(354.365.322)	(563.540.881)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		266.379.912	123.446.834
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		529.044.517	(1.219.010.067)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay ị	11		(720.565.657)	6.343.412.670
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	(70.440.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(279.506.550)	4.613.868.556
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài s	22		180.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		180.000.000	-

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		50.000.000	554.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(5.300.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.483.120)	(1.977.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46.516.880	(4.747.977.400)
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	 50		 (49.772.550)	 (134.108.844)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	 60		 204.731.374	 384.729.657
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	 70		 154.958.824	 250.620.813

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Lê Hoài Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;

Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;

Dịch vụ bất động sản; Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp;

Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;

Kinh doanh lĩnh vực nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp**Danh sách các công ty con**

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	99,00%	99,00%	Hà Nội - Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85,00%	85,00%	Phủ Thọ - Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54,00%	54,00%	Ha Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

6. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 08 người.
 Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 08 người.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn.

Công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc.

Khoản lợi nhuận được chia từ lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; các khoản phân phối khác được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	05 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

7. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

11. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

Tỷ lệ vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay, trên cơ sở bình quân gia quyền chi phí đi vay của các khoản vay còn tồn tại trong kỳ. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là: ...%.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**14.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

14.2. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

15.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm:

- Giá trị doanh thu ghi trong hợp đồng;
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm, tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được xác định đáng tin cậy;
- Các khoản bồi hoàn chi phí từ khách hàng hoặc bên thứ ba không bao gồm trong giá trị hợp đồng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với hợp đồng thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi kết quả hợp đồng được ước tính đáng tin cậy;
- Đối với hợp đồng thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh.

15.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;

- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

15.3. Thu nhập khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định;
- Chênh lệch lãi từ đánh giá lại tài sản, vật tư, hàng hóa khi góp vốn hoặc đầu tư;
- Thu nhập từ các giao dịch bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế được giảm hoặc hoàn sau khi đã ghi nhận;
- Tiền phạt, tiền bồi thường thu từ khách hàng hoặc bên thứ ba;
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý nay thu hồi được;
- Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ hoặc không còn nghĩa vụ thanh toán;
- Tiền thưởng, quà biếu, quà tặng và các khoản tài trợ nhận được;
- Giá trị hàng khuyến mại được hưởng không phải hoàn trả;
- Các khoản thu nhập khác phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho. Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

19. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.

Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.

Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ
nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	147.390.166	176.139.000
Tiền gửi không kỳ hạn	7.568.658	28.592.374
	154.958.824	204.731.374

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan				
Cho vay - Công ty Cổ phần				
Vui chơi Thể hệ mới	1.230.080.000	-	1.200.000.000	-
	1.230.080.000	-	1.200.000.000	-

Khoản cho Công ty con - Công ty CP Vui chơi Thể hệ mới vay, có thời hạn 12 tháng, mức lãi suất là 5%/năm.

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể				
Hệ Mới (i)	127.710.000.000	-	127.710.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và				
Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-
(ii)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và				
Xây dựng P&P (iii)	94.176.000.000	-	94.176.000.000	-
	247.386.000.000	-	247.386.000.000	-

(i) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99% tương ứng 8.910.000 cổ phiếu.

(ii) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 85% tương ứng 2.550.000 cổ phiếu.

(iii) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54% tương ứng 6.480.000 cổ phiếu.

Trong kỳ Công ty phát sinh giao dịch mua/bán (nếu có) với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh VII.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Lê Thế Hùng	75.000.000	-	75.000.000	-
Công ty Cổ phần Mai Linh				
Miền Trung	23.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Phải thu về phí quản lý căn hộ	26.228.970	-	60.538.823	-
Công ty TNHH Thương mại				
Mẫu Hùng	48.379.357	-	48.379.357	-
Khách hàng khác	119.805.176	-	7.871.157	-
	292.413.503	23.000.000	214.789.337	23.000.000

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty TNHH SX-TM-DV Hoa và Hòn thế nữa	1.848.075.552	1.848.075.552
Người bán khác	9.049.864	90.005.136
	1.857.125.416	1.938.080.688

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên khác				
Ông Phạm Thái Lĩnh	6.208.000.000	6.208.000.000	6.208.000.000	6.208.000.000
Phải thu khác	167.271.402	-	153.803.152	-
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và				
Xây dựng P&P - Lãi vay	1.943.750	-	1.943.750	-
Trần Minh Tuấn	178.000.000	-	404.000.000	-
	6.555.215.152	6.208.000.000	6.767.746.902	6.208.000.000

6. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Mai Linh				
Miền Trung	23.000.000	-	23.000.000	-
Ông Phạm Thái Lĩnh	6.208.000.000	-	6.208.000.000	-
	6.231.000.000	-	6.231.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	723.762.258	-	1.252.806.775	-
	723.762.258	-	1.252.806.775	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng	58.838.521.600	58.838.521.600	58.838.521.600	58.838.521.600
	58.838.521.600	58.838.521.600	58.838.521.600	58.838.521.600

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014 phân bổ cho diện tích thực hiện của Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng giai đoạn 2 và 3. Quyền sử dụng đất của Dự án này đang được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty con của Công ty.

Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009, mục tiêu của dự án là xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại. Thời gian thực hiện Dự án là 50 năm từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện chia làm 3 giai đoạn, từ quý 2/2010 đến quý 4/2018. Hiện tại giai đoạn 1 đã hoàn thành, giai đoạn 2 và 3 chưa thực hiện.

10. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV XL & TM & DV Dũng Tín	-	-
Công ty TNHH America Indochina Management Vietnam	927.062.523	1.024.833.351
Công ty TNHH Gia Khang Phú	48.200.901	293.157.989
Khách hàng khác	350.705.198	253.212.417
	1.325.968.622	1.571.203.757

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

11. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Khách hàng khác	7.035.332	7.143.179
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	7.917.499.865	8.473.930.290
	7.924.535.197	8.481.073.469

12. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.561.674.311	1.561.940.311
	1.561.674.311	1.561.940.311

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	(13.541.058)	10.824.681	61.341.737	(64.058.114)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.341.707.345)	-	-	(1.341.707.345)
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	1.204.000	1.204.000	7.073.902
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	-	-	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	(1.133.449.452)	15.028.681	65.545.737	(1.183.966.508)

Trong đó:

13.1. Phải nộp

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	7.073.902
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	214.725.049
	221.798.951	221.798.951

13.2. Phải thu

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	13.541.058	64.058.114
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	1.341.707.345
	1.355.248.403	1.405.765.459

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

14. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên liên quan		
Hoàng Thị Thu Trang - Lãi vay	702.050.000	702.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P - Lãi vay	70.920.000	58.100.000
	772.970.000	760.150.000

15. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	27.451.440	23.365.440
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
Thù lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Phải trả phải nộp khác	74.597.317	63.721.067
	618.048.757	603.086.507

16. Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	528.000.000		50.000.000	478.000.000
	528.000.000	-	50.000.000	478.000.000

Thỏa thuận hỗ trợ vốn lưu động số 2912/2023/HTV/P&P-PT và phụ lục gia hạn ngày 28/11/2025, thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 5%/ năm.

17. Vốn chủ sở hữu**17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	37.503.608.133	299.687.608.133
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(588.002.697)	(588.002.697)
Số dư 30/06/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	36.915.605.436	299.099.605.436
Số dư 01/01/2026	261.000.000.000	1.184.000.000	36.721.054.271	298.905.054.271
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(203.442.926)	(203.442.926)
Số dư 30/06/2026	261.000.000.000	1.184.000.000	36.517.611.345	298.701.611.345

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đối tượng khác	100,00	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000
	100,00	261.000.000.000	100,00	261.000.000.000

17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000

17.4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	26.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,

Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu xây lắp	620.169.209	-
Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	622.910.316	568.323.247
Doanh thu khác	163.636.362	272.253.915
	1.406.715.887	840.577.162

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn dịch vụ xây lắp	514.144.905	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	518.949.329	502.236.225
	1.033.094.234	502.236.225

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.123.323	73.817
	30.123.323	73.817

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí đi vay	12.820.000	70.440.000
	12.820.000	70.440.000

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	444.925.000	441.310.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.510.908	39.021.816
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	534.000	217.725.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	186.700.000	106.666.667
Chi phí bằng tiền khác	95.871.298	135.472.208
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	(85.000.000)
	747.541.206	855.195.744

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	153.173.304	-
Các khoản khác	-	6.032.043
	153.173.304	6.032.043

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản bị phạt	-	6.813.750
	-	6.813.750

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nhân công	631.130.500	628.466.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.510.908	39.021.816
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.800.388	1.325.676.734
Chi phí khác bằng tiền	429.149.127	583.277.486
	1.251.590.923	2.576.442.036

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,
Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng

Ông Nguyễn Kháng Chiến
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng
Ông Phạm Ngọc Bình
Ông Phạm Đức Hạnh
Ông Nguyễn Xuân Trường
Ông Lê Hoài Nam
Ông Trần Minh Tuấn
Bà Nguyễn Thị Hương
Bà Nguyễn Thị Huệ
Ông Võ Văn Thơm

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT
Công ty
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng
Trưởng BKS
Thành viên BKS
Thành viên BKS

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Bên liên quan/ Nội dung	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P		
Lãi vay phải trả	-	18.170.000
Đi vay	50.000.000	554.000.000
Trả khoản đi vay	-	1.700.000.000
Lãi vay phải thu	1.943.750	-
Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới		
Lãi vay phải thu	30.080.000	-
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Ứng trước	-	6.300.000.000
Doanh thu xây lắp	513.181.059	-
Trần Minh Tuấn		
Tạm ứng	-	766.000.000
Hoàn ứng	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,

Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	61.000.000	61.000.000

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, dịch vụ và kinh doanh bất động sản trong các khu vực địa lý không có nhiều khác biệt. Các thông tin tài chính trình bày trên báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 là liên quan đến hoạt động sản xuất trên.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Phụ lục số 2**5. Những thông tin khác**

Tại ngày 30/06/2026, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.522.910.255 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 7.365.804.933 đồng) 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 đảm bảo 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 cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh và lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải,

Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính riêng

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2026	560.317.467	1.556.297.814	90.880.909	1.786.145.451	3.993.641.641
Thanh lý, nhượng bán		(780.436.364)			(780.436.364)
Số dư 30/06/2026	560.317.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.213.205.277
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026	560.317.467	1.509.960.210	90.880.909	1.786.145.451	3.947.304.037
Khấu hao trong kỳ		19.510.908			19.510.908
Thanh lý, nhượng bán		(753.609.668)			(753.609.668)
Số dư 30/06/2026	560.317.467	775.861.450	90.880.909	1.786.145.451	3.213.205.277
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	-	46.337.604	-	-	46.337.604
Tại ngày 30/06/2026	-	-	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

3.213.205.277

Phụ lục số 2

4. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025			Chênh lệch
Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại	Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	
4.1. Báo cáo tình hình tài chính						
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	1.200.000.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	1.200.000.000
			Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	1.200.000.000	(1.200.000.000)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	1.561.940.311				1.561.940.311
Phải trả ngắn hạn khác	320	603.086.507	Phải trả ngắn hạn khác	319	2.165.026.818	(1.561.940.311)
4.2. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ						
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(73.817)	73.817
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	73.817	(73.817)

