

**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.: 68/2026/CV-LEC-TCKT

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

Ref: *Disclosure of Reviewed*

*Consolidated 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 hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét (bản tiếng Việt)

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



2. Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét (bản tiếng Anh)
The Reviewed Consolidated 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-cao-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-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.

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 HỢP NHẤT

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 hợp nhất đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-40

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 hợp nhất 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	Thành viên
Ông	Thành viên
Ông	Thành viên
Ông	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
Ông	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Phó 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 hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 *RV*

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Số: 656/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 hợp nhất 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 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Đến thời điểm 30/06/2026, 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 27.672 triệu đồng (tại ngày 01/01/2026 là 25.593 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 "Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" sẽ giảm đi khoảng 987,905 triệu đồng, lợi nhuận lũy kế trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Công ty giảm đi khoảng 13.149 triệu đồng.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Ngô Quang Tiên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

0448-2023-126-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		670.156.293.902	625.880.690.844
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.018.347.589	2.277.947.667
1. Tiền	111		2.018.347.589	2.277.947.667
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	72.567.346.191	83.433.130.274
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		72.567.346.191	83.433.130.274
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		472.412.826.217	431.385.961.296
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.648.825.902	84.759.259.863
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	435.369.770.796	319.955.056.138
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	30.625.229.519	32.902.645.295
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	119.734.216.952	106.510.844.503
1. Hàng tồn kho	141		119.734.216.952	106.510.844.503
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.423.556.953	2.272.807.104
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.068.308.550	867.041.645
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	1.355.248.403	1.405.765.459
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		157.795.528.274	162.413.405.422
I. Tài sản cố định	220		8.350.533.682	9.294.833.736
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.937.952.682	7.882.252.736
- Nguyên giá	222		47.464.508.097	48.244.944.461
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.526.555.415)	(40.362.691.725)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.412.581.000	1.412.581.000
- Nguyên giá	228		1.539.112.830	1.539.112.830
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(126.531.830)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.10	75.235.913.641	75.235.913.641
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		75.235.913.641	75.235.913.641
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	70.553.321.573	70.567.791.631
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		70.553.321.573	70.567.791.631
IV. Tài sản dài hạn khác	270		3.655.759.378	7.314.866.414
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	37.625.398	37.625.398
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.20	167.135.687	167.135.687
3. Lợi thế thương mại	279	V.12	3.450.998.293	7.110.105.329
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		827.951.822.176	788.294.096.266

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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		553.869.063.924	500.934.906.554
I. Nợ ngắn hạn	310		553.505.277.053	500.564.966.957
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	140.424.098.389	150.035.207.447
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	97.304.155.438	60.907.923.371
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	1.561.674.311	1.561.940.311
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	2.139.133.435	1.877.251.786
5. Phải trả người lao động	315		850.850.030	945.042.255
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	15.000.448.627	13.910.049.065
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	48.509.327.552	19.675.424.031
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	247.705.553.853	251.642.093.273
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		10.035.418	10.035.418
II. Nợ dài hạn	330		363.786.870	369.939.597
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	259.000.000	259.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.20	104.786.870	110.939.597
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		274.082.758.252	287.359.189.712
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		(37.725.506.110)	(28.207.785.891)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(28.207.785.891)	(5.853.453.341)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(9.517.720.219)	(22.354.332.550)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49.624.264.362	53.382.975.603
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		827.951.822.176	788.294.096.266

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	44.229.191.340	70.066.554.823
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.229.191.340	70.066.554.823
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	41.357.299.072	64.943.160.601
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.871.892.268	5.123.394.222
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.227.702.649	1.706.861.814
6. Chi phí tài chính	23	VI.4	11.471.940.504	15.626.127.521
Trong đó: Chi phí đi vay	24		11.471.939.209	15.625.348.870
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.577.966.627	6.574.924.718
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(14.470.058)	(8.675.443)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(12.964.782.272)	(15.379.471.645)
9. Thu nhập khác	31	VI.6	153.173.304	154.668.407
10. Chi phí khác	32	VI.7	266.172.717	242.811.381
11. Lợi nhuận khác	40		(112.999.413)	(88.142.974)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(13.077.781.685)	(15.467.614.619)
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	204.802.502	272.103.583
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	(6.152.727)	(6.152.728)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(13.276.431.460)	(15.733.565.475)
16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(9.517.720.219)	(10.770.725.147)
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.758.711.541)	(4.962.840.328)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(365)	(413)
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(365)	(413)

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 HỢP NHẤT

(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		(13.077.781.685)	(15.467.614.619)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.576.580.394	4.517.901.685
- Các khoản dự phòng	03		-	(85.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.116.926.618)	(1.168.270.318)
- Chi phí đi vay	06		11.471.939.209	15.625.348.870
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		853.811.300	3.422.365.618
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(42.112.077.373)	(583.068.918)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.223.372.449)	(18.586.576.124)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay)	11		55.943.663.003	44.856.767.420
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		-	4.435.166
- Chi phí đi vay đã trả	14		(10.381.539.647)	(13.504.811.074)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(347.279.492)	(236.027.110)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.266.794.658)	15.373.084.978
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21		-	(529.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22		180.000.000	148.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.437.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.764.000.000	2.997.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	200.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12.944.000.000	(3.620.363.636)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		164.945.309.966	132.775.520.109
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(168.881.849.386)	(142.405.763.546)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(266.000)	(1.977.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.936.805.420)	(9.632.220.837)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(259.600.078)	2.120.500.505
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.277.947.667	749.815.814
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.018.347.589	2.870.316.319

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 lễ hành 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

5.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

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 hợp nhất

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

5.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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%	Phú 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%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	48%	47,52%	Hòa Bình - Kinh doanh bất động sản; xây dựng; dịch vụ; 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: 44 người.
Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 44 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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 số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 và Thông tư số 202/2014/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. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ 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; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

2. 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.

3. 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 liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào 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 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 liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phải phản ánh phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên nhận 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.

Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

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). Việc xác định dự phòng được căn cứ vào giá trị thị trường đối với các khoản đầu tư có giá trị hợp lý xác định được hoặc tình hình tài chính của bên được đầu tư đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý.

Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính

Đối với giao dịch hoán đổi cổ phiếu, khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi hoán đổi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư dưới hình thức góp vốn hoặc mua lại phần vốn góp được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá trị khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị được các bên tham gia góp vốn thống nhất hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cổ tức hoặc lợi nhuận được chia bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ và xác định lại giá vốn bình quân của khoản đầu tư trên cơ sở số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi nhận cổ tức.

4. 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.

5. 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.

6. 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	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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: ...%.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**15.1. 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.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

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.

15.2. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ, việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

15.3. 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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**16.1. 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 khi phát sinh.

Doanh thu bán BĐSĐT

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

16.2. 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.

16.3. 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.

17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;
Trường hợp phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

23.1. 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.

24. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

24.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

23.3. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

23.4. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 hợp nhất

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	373.460.648	429.421.822
Tiền gửi không kỳ hạn	1.644.886.941	1.848.525.845
	2.018.347.589	2.277.947.667

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				
Cho vay bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	38.397.575.670	-	38.340.601.095	-
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp	18.893.312.329	-	18.481.847.261	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	15.276.458.192	-	26.610.681.918	-
	72.567.346.191	-	83.433.130.274	-

Các khoản tiền cho vay, lãi suất 5,5 %/năm, kỳ hạn 12 tháng.

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 liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	70.553.321.573	-	70.567.791.631	-
	70.553.321.573	-	70.567.791.631	-

Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích 47,52% và tỷ lệ quyền biểu quyết 48%, tương ứng 4.560.000 cổ phần.

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

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

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 hợp nhất

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				
Bên khác				
Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	752.918.798	-	752.918.798	-
Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung	23.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Khách hàng khác	654.765.981	-	957.141.815	-
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	227.842.983	-	74.273.467.647	-
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	953.375.336		5.033.375.336	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	2.025.685.078	-	404.556.999	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	7.553.281.726	-	2.856.843.268	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000	-	457.956.000	-
	12.648.825.902	23.000.000	84.759.259.863	23.000.000

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	13.187.297.204	5.194.289.719
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	35.375.823.495
Công ty Cổ phần Hồng Trí Việt	13.848.018.918	13.848.018.918
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty TNHH Sản xuất vật liệu xây dựng An Thịnh	45.224.475.972	19.522.776.769
Người bán khác	43.512.927.889	29.398.680.155
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	100.260.353.385	106.469.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	1.931.000.000
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	12.178.931.078	6.686.059.626
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	18.733.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	155.284.076.346	68.229.420.997
	435.369.770.796	319.955.056.138

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 hợp nhất

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

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
Lãi cho vay	23.959.486.143	-	24.109.486.143	-
Phải thu khác	279.743.376	-	2.181.159.152	-
Bên liên quan				
Trần Minh Tuấn	178.000.000	-	404.000.000	-
	30.625.229.519	6.208.000.000	32.902.645.295	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	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.256.133.164	-	8.256.133.164	-
Chi phí SXKD dở dang	108.422.770.473	-	91.435.720.466	-
Hàng hóa	3.055.313.315	-	6.818.990.873	-
	119.734.216.952	-	106.510.844.503	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

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 hợp nhất

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2026	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Số dư 30/06/2026	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2026	-	126.531.830	126.531.830
Số dư 30/06/2026	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	1.412.581.000	-	1.412.581.000
Tại ngày 30/06/2026	1.412.581.000	-	1.412.581.000
TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng			126.531.830

10. 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
Hệ thống cầu thép	11.537.760.845	11.537.760.845	11.537.760.845	11.537.760.845
Căn hộ Harmony	4.744.999.999	4.744.999.999	4.744.999.999	4.744.999.999
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
Xây dựng cơ bản dở dang khác	114.631.197	114.631.197	114.631.197	114.631.197
	75.235.913.641	75.235.913.641	75.235.913.641	75.235.913.641

(*) 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.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Dài hạn		
Các khoản khác	37.625.398	37.625.398
	37.625.398	37.625.398

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 hợp nhất

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

12. Lợi thế thương mại**Lợi thế thương mại phát sinh**

Số dư 01/01/2026	73.182.140.733
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số dư 30/06/2026	73.182.140.733

Giá trị đã phân bổ

Số dư 01/01/2026	66.072.035.403
Số phân bổ trong kỳ	3.659.107.037
Số dư 30/06/2026	69.731.142.440

Giá trị lợi thế thương mại còn lại

Tại ngày 01/01/2026	7.110.105.329
Tại ngày 30/06/2026	3.450.998.293

13. Phải trả người bán**Ngắn hạn****Bên khác**

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Việt Nam	-	28.515.838.385
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	63.799.825.902
Khách hàng khác	54.515.847.142	56.048.461.187

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.356.567.745	65.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	19.383.957.600	1.238.181.973
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	367.900.000	367.900.000

140.424.098.389 150.035.207.447

14. Người mua trả tiền trước**Ngắn hạn****Bên khác**

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công Vĩnh Phúc	30.067.477.155	30.067.477.155
Công ty Cổ phần SXVL Xây dựng Hồng Kỳ	8.532.499.294	8.532.499.294
Khách hàng khác	195.781.457	405.889.314

Bên liên quan

Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	102.032.775
Công ty Cổ phần ĐTTM Mẫu Hùng	-	759.429.085
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	19.264.694.917	9.468.632.081
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	10.293.780.470	7.542.041.521
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	24.725.298.896	805.298.896
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	1.224.623.250	224.623.250

97.304.155.439 60.907.923.371

CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

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

15. 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

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2025	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	544.083.597	120.289.362	626.231.325	38.758.457
Thuế xuất, nhập khẩu	-	12.436.376	12.436.376	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(793.362.554)	347.279.492	204.802.502	(650.885.564)
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	-	9.500.000	9.500.000	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	811.365.038	50.449.445	-	861.814.483
	783.885.032	553.595.051	866.610.579	471.486.327

Trong đó:

16.1. Phải nộp

	31/12/2025	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	557.624.655	102.816.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp	548.344.791	690.821.781
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	7.073.902
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	214.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	811.365.038	861.814.483
	2.139.133.435	1.877.251.786

16.2. Phải thu

	31/12/2025	01/01/2025
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

17. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	14.672.635.316	13.582.235.754
Chi phí xây lắp công trình	327.813.311	327.813.311
	15.000.448.627	13.910.049.065

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 hợp nhất

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

18. 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	77.617.586	95.702.964
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	286.709.966	63.721.067
Bên liên quan		
Mượn tiền Phạm Ngọc Bình	47.249.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	380.000.000	3.000.000.000
	48.509.327.552	19.675.424.031

19. Vay và nợ thuê tài chính**19.1. Vay ngắn hạn**

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	247.276.665.802	168.293.629.437	164.945.309.966	250.624.985.273
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	105.977.493.844	76.021.160.116	76.882.352.574	105.116.301.386
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (ii)	141.299.171.958	92.272.469.321	88.062.957.392	145.508.683.887
Vay dài hạn đến hạn trả	428.888.051	588.219.949	-	1.017.108.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	261.000.000	87.000.000	-	348.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (iv)	167.888.051	501.219.949	-	669.108.000
	247.705.553.853	168.881.849.386	164.945.309.966	251.642.093.273

- (i) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-202200730 ngày 28/06/2022 và các Phụ lục hợp đồng. Tổng hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay là Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất là 7,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/lần. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV- ngày 10/06/2024, hạn mức tín dụng tối đa 110.000.000.000 đồng, sau thời điểm 31/03/2025 tổng mức cấp tín dụng tối đa 80.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh ván sàn nhựa 2023. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, chịu lãi suất được quy định tại thời điểm nhận nợ và được đảm bảo bằng quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp do Agribank tài trợ vốn.
- (ii) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/9227932/HĐTD vào tháng 01/2025. Tổng hạn mức là 19.990.000.000 đồng. Thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2964271/HĐTD ngày 17/06/2025, hạn mức tín dụng 148.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cấp hạn mức đến 31/05/2026, lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khoản vay được gia hạn theo các phụ lục hợp đồng.

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 hợp nhất

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

19.2. Vay dài hạn

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay dài hạn	687.888.051	588.219.949	-	1.276.108.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN				
Hòa Bình (iii)	520.000.000	87.000.000	-	607.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (iv)	167.888.051	501.219.949	-	669.108.000
Vay dài hạn đến hạn trả	(428.888.051)	-	-	(1.017.108.000)
NH ĐT và PT Việt Nam - CN				
Hòa Bình (iii)	(261.000.000)			(348.000.000)
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (iv)	(167.888.051)			(669.108.000)
	259.000.000	588.219.949	-	259.000.000

(iii) Hợp đồng tín dụng số 02/2022/9227932/HĐTD ngày 05/07/2022. Tổng số tiền là 2.030.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích vay là đầu tư tài sản là xe ô tô tải tự đổ HOWO 6x4 sản xuất tại Trung Quốc. Lãi suất kỳ đầu tiên là 11%/năm áp dụng trong vòng 6 tháng kể từ khi phát vay, lãi suất kỳ tiếp theo Áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động dân cư kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của BIDV cộng (+) Margin tối thiểu 4% và được xác định điều chỉnh 06 tháng/01 lần.

(iv) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 07/2021-HDCVDADT/NHCT328-P&P ngày 31/03/2021, hạn mức tín dụng 6.376.700.000 đồng, khoản vay có thời hạn 60 tháng, áp dụng lãi suất điều chỉnh. mục đích vay vốn để thanh toán chi phí đầu tư dự án đầu tư Cầu thép và cầu leo. Lãi suất được xác định theo từng khế ước nhận nợ cụ thể và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

20.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2026	01/01/2026
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	167.135.687	167.135.687
	167.135.687	167.135.687
20.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/06/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	104.786.869	110.939.597
	104.786.869	110.939.597

21. Vốn chủ sở hữu**21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

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 hợp nhất

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

21.2. 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

21.3. 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

21.4. 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 hợp nhất

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 bán hàng	39.877.359.703	69.225.977.661
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.188.195.275	568.323.247
Doanh thu khác	163.636.362	272.253.915
	44.229.191.340	70.066.554.823

Trong đó, doanh thu từ các bên liên quan

Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	64.487.484.361	84.226.351.191
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại An Thịnh Quế Sơn	1.834.577.236	5.696.350.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	1.367.802.477	6.958.240.955
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	-	2.685.735.168
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình	-	1.950.342.500
	67.689.864.074	101.517.019.882

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn bán hàng	37.597.245.638	64.440.924.376
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.760.053.434	502.236.225
	41.357.299.072	64.943.160.601

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	1.964.065.994	1.651.235.750
Lãi chênh lệch tỷ giá	263.636.655	55.626.064
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	263.636.655	55.626.064
	2.227.702.649	1.706.861.814

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	11.471.939.209	15.625.348.870
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.295	778.651
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	1.295	778.651
	11.471.940.504	15.626.127.521

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 hợp nhất

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

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	1.698.507.100	2.045.502.111
Chi phí khấu hao TSCĐ	608.293.548	309.273.528
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	110.601.791	31.210.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	370.853.175	317.083.446
Chi phí bằng tiền khác	130.603.977	297.747.996
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(85.000.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	3.659.107.037	3.659.107.037
	6.577.966.627	6.574.924.717

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	148.636.364
Các khoản khác	-	6.032.043
	153.173.304	154.668.407

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản bị phạt	81.238.035	7.174.948
Các khoản khác	184.934.682	235.636.433
	266.172.717	242.811.381

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**8.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.077.781.685)	(15.467.614.619)
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	(2.615.556.337)	(3.093.522.923)
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế ()	2.894.012	1.735.089
Chi phí không được khấu trừ	1.827.286.231	2.403.743.229
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận	252.204.462	222.174.054
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	737.974.135	737.974.135
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	204.802.502	272.103.583

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

8.2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả ()	(6.152.728)	(6.152.728)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6.152.728)	(6.152.728)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	(9.517.720.219)	(10.770.725.147)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(9.517.720.219)	(10.770.725.147)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	26.100.000	26.100.000
	(365)	(413)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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 hợp nhất

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 PPC An Thịnh Đà Nẵng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam
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
Bà Trịnh Thị Thu Thương
Bà Phạm Minh Trang

Mối quan hệ

Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT
Đại diện pháp luật là thành viên HĐQT
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT
Người nội bộ là đại diện pháp luật công ty
Đại diện pháp luật đồng thời là Tổng giám
Chủ tịch HĐQT Công ty con
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng
Trưởng BKS
Thành viên BKS
Thành viên BKS
Thành viên HĐQT công ty con
Người nội bộ Công ty

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 PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	27.750.599.486	45.885.438.481
Ứng trước tiền		6.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN		
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.750.887.617	42.900.000
Thu gốc vay	1.010.000.000	-
Lãi cho vay	1.066.974.575	666.232.110

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 hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	39.529.585.370	45.202.883.941
Mua hàng hóa dịch vụ		191.092.070
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình		
Chuyển tiền	-	1.670.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	2.685.735.168
Thu tiền	4.080.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	5.230.065.957	1.834.577.236
Lãi cho vay	-	600.000.000
Trả tiền	5.530.000.000	-
Thu tiền	43.756.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam		
Lãi cho vay	411.465.068	411.465.068
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình		
Lãi cho vay	419.776.274	484.658.493
Thu gốc vay	11.754.000.000	-
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Doanh thu cung cấp hàng hóa	-	222.391.988
Ông Trần Minh Tuấn		
Tạm ứng	-	766.000.000
Phạm Ngọc Bình		
Vay, mượn tiền	-	19.400.000.000
Trả tiền vay, mượn	-	6.700.000.000
Bà Trịnh Thị Thu Thương		
Thu tiền cho mượn	2.000.000.000	
Mượn tiền	2.200.000.000	-
Trả tiền	2.000.000.000	-

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)	122.500.000	113.500.000

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 hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 03

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 BÁT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

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

Thành phố Đà Nẵng

Báo cáo tài chính hợp nhất

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	Máy móc, thiết bị	Vận tải, truyền đẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	4.511.365.876	29.183.355.601	12.515.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.244.944.461
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(780.436.364)	-	-	(780.436.364)
Số dư 30/06/2026	4.511.365.876	29.183.355.601	11.734.804.419	248.836.750	1.786.145.451	47.464.508.097
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	3.929.352.848	26.477.270.739	7.924.911.663	245.011.025	1.786.145.451	40.362.691.725
Khấu hao trong kỳ	6.347.486	148.661.279	760.257.450	2.207.142	-	917.473.358
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(753.609.668)	-	-	(753.609.668)
Số dư 30/06/2026	3.935.700.334	26.625.932.018	7.931.559.445	247.218.167	1.786.145.451	40.526.555.415
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	582.013.028	2.706.084.862	4.590.329.120	3.825.725	-	7.882.252.736
Tại ngày 30/06/2026	575.665.542	2.557.423.583	3.803.244.974	1.618.583	-	6.937.952.682

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

32.934.959.356

Phụ lục số 02

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(3.352.200.782)	60.818.010.746	319.649.809.964
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(10.770.725.147)	(4.962.840.327)	(15.733.565.475)
Số dư 30/06/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(14.122.925.929)	55.855.170.419	303.916.244.489
Số dư 01/01/2026	261.000.000.000	1.184.000.000	(28.207.785.891)	53.382.975.603	287.359.189.712
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(9.517.720.219)	(3.758.711.241)	(13.276.431.460)
Số dư 30/06/2026	261.000.000.000	1.184.000.000	(37.725.506.109)	49.624.264.362	274.082.758.253

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 hợp nhất

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

Phụ lục số 03

4. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại
4.1. Báo cáo tình hình tài chính		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	83.433.130.274
Phải thu ngắn hạn khác	135	-
Hàng tồn kho	141	32.902.645.295
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	106.510.844.503
Lợi thế thương mại	279	70.567.791.631
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	7.110.105.329
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.561.940.311
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	19.675.424.031
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	(28.207.785.891)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	(5.853.453.341)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	(22.354.332.550)
		53.382.975.603
4.2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.574.924.717
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	(8.675.443)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(6.152.728)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(10.770.725.147)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(4.962.840.327)
4.3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.168.270.318)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chi:	27	200.000.000

Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025

Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	Chênh lệch
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	83.433.130.274
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	70.847.000.000	(70.847.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	136	45.488.775.569	(12.586.130.274)
Hàng tồn kho	141	106.510.844.504	(1)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	70.568.240.341	(448.710)
Lợi thế thương mại	269	7.110.105.325	4
Phải trả ngắn hạn khác	319	21.237.364.342	1.561.940.311
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(25.729.123.141)	(1.561.940.311)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(3.352.200.782)	(2.478.662.750)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(22.376.922.359)	(2.501.252.559)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	50.904.761.560	22.589.809
			2.478.214.043
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(8.675.443)	8.675.443
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.574.924.718	(1)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(6.152.727)	(8.675.443)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61	(10.778.332.976)	(1)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(4.955.232.500)	7.607.829
			(7.607.827)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.791.196.671)	622.926.353
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	822.926.353	(622.926.353)

