CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG **CENTRAL POWER REAL ESTATE JSC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness**
Số/*No.*: 17/2026/CV-LEC-TCKT V/v: Công bố Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán *Ref: Disclosure of Audited Separate Financial Statements in 2025*	*Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026* *Danang City, March 31st 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM

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

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố 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 năm 2025 đã được kiểm toán (bản tiếng Việt)
The Audited Separate Financial Statements in 2025 (Vietnamese version)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Ký ngày: 31/3/2026 17:12:40

2. Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán (bản tiếng Anh)
The Audited Separate Financial Statements in 2025 (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 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 March 31st 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*

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán 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	11-27

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

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

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 chính

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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
Ông	Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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).

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 năm. 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 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 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 30 tháng 03 năm 2026
TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0400592601 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Q.SƠN TRÀ - TP.ĐÀ NẴNG

Lê Hoài Nam

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Tầng 14 tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Từ Liêm, TP. Hà Nội
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 377/BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung, được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VII.5 của Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.365.640.549 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.661.294.703 đồng) cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắc 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này có đoạn Vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến sự tồn tại của yếu tố không chắc chắc trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty đối với các Báo cáo tài chính này vào ngày 28/03/2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

M.S.D.N: 0102051074 - C.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
P. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0448-2023-126-1

Trần Mạnh Đức
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
4884-2024-126-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.752.920.535**	**5.345.025.754**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**204.731.374**	**384.729.657**
1. Tiền	111		204.731.374	384.729.657
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.889.616.927**	**3.124.917.744**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	214.789.337	1.174.816.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.938.080.688	1.849.670.188
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.200.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	6.767.746.902	6.416.430.928
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(6.231.000.000)	(6.316.000.000)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**1.252.806.775**	**493.671.008**
1. Hàng tồn kho	141		1.252.806.775	493.671.008
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.405.765.459**	**1.341.707.345**
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.405.765.459	1.341.707.345
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**306.270.859.204**	**306.348.902.836**
I. Tài sản cố định	**220**		**46.337.604**	**124.381.236**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46.337.604	124.381.236
- Nguyên giá	222		3.993.641.641	3.993.641.641
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(3.947.304.037)	(3.869.260.405)
II. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.10	**58.838.521.600**	**58.838.521.600**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		58.838.521.600	58.838.521.600
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**247.386.000.000**	**247.386.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		247.386.000.000	247.386.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	**270**		**313.023.779.739**	**311.693.928.590**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.118.725.468**	**12.006.320.457**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**14.118.725.468**	**12.006.320.457**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1.571.203.757	2.110.693.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	8.481.073.469	1.680.423.869
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	221.798.951	250.433.912
4. Phải trả người lao động	314		431.437.055	346.050.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	760.150.000	686.720.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	2.165.026.818	2.159.963.938
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	478.000.000	4.762.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**298.905.054.271**	**299.687.608.133**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.17	**298.905.054.271**	**299.687.608.133**
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	421		36.721.054.271	37.503.608.133
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.503.608.133	38.604.197.223
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(782.553.862)	(1.100.589.090)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	**440**		**313.023.779.739**	**311.693.928.590**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Lê Hoài Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.868.032.038	3.989.311.386
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**2.868.032.038**	**3.989.311.386**
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.196.150.979	3.096.383.000
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**671.881.059**	**892.928.386**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	103.393	56.698
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	73.430.000	253.530.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		73.430.000	253.530.000
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.376.090.393	1.628.540.268
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**(777.535.941)**	**(989.085.184)**
9. Thu nhập khác	31	VI.6	6.032.043	-
10. Chi phí khác	32	VI.7	11.049.964	111.503.906
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(5.017.921)**	**(111.503.906)**
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(782.553.862)**	**(1.100.589.090)**
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		(782.553.862)	(1.100.589.090)

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Lê Hoài Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(782.553.862)	(1.100.589.090)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		78.043.632	78.043.632
- Các khoản dự phòng	03		(85.000.000)	23.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(103.393)	(56.698)
- Chi phí lãi vay	06		73.430.000	253.530.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(716.183.623)	(746.072.156)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		456.242.703	(241.945.061)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(759.135.767)	1.076.683.791
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		6.326.192.131	(1.226.449.021)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**5.307.115.444**	**(1.137.782.447)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(1.200.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		103.393	56.698
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.199.896.607)**	**56.698**

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.016.000.000	962.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.300.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.217.120)	(318.440)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(4.287.217.120)**	**961.681.560**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(179.998.283)**	**(176.044.189)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**384.729.657**	**560.773.846**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**204.731.374**	**384.729.657**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Lê Hoài Nam

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

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

Trụ sở chính của Công ty: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi mốt tỷ đồng).
Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Kinh doanh thương mại, Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:
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 lữ 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

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 Thế Hệ Mới	99,00%	99,00%	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%	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%	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 08 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 08 cán bộ nhân viên).

6. 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 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là "đ"; ký hiệu quốc tế là "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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán 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 áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết
Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.
Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho
Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.
Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định
Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm

- Thiết bị văn phòng 05 năm
- Tài sản cố định khác 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

BĐSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.
Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- 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 chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.
Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.
Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.
Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).
Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.
Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.
Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

17. 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	176.139.000	358.787.115
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.592.374	25.942.542
	204.731.374	**384.729.657**

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới (i)	127.710.000.000	-	127.710.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến (ii)	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-
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.
(*) Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường. 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.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Lê Thế Hùng	75.000.000	70.000.000
Công ty Cổ phần Mai Linh Miền Trung	23.000.000	23.000.000
Phải thu về phí quản lý căn hộ	60.538.823	114.229.498
Công ty Cổ phần Thương mại Mẫu Hùng	48.379.357	967.587.130
Khách hàng khác	7.871.157	-
	214.789.337	**1.174.816.628**

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty TNHH SX-TM-DV Hoa và Hơn thế nữa	1.848.075.552	1.848.075.552
Người bán khác	90.005.136	1.594.636
	1.938.080.688	**1.849.670.188**

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Vui chơi Thế hệ mới	1.200.000.000	-	-	-
	1.200.000.000	**-**	**-**	**-**

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

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Ông Phạm Thái Lĩnh	6.208.000.000	6.208.000.000	6.293.000.000	6.293.000.000
Phải thu khác	153.803.152	-	121.487.178	-
Bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (lãi vay)	1.943.750	-	1.943.750	-
Trần Minh Tuấn	404.000.000	-	-	-
	6.767.746.902	**6.208.000.000**	**6.416.430.928**	**6.293.000.000**

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	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	-	6.293.000.000	-
	6.231.000.000	**-**	**6.316.000.000**	**-**

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.252.806.775	-	493.671.008	-
	1.252.806.775	**-**	**493.671.008**	**-**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

10. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025	01/01/2025
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**

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. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV XL & TM & DV Dũng Tín	-	641.380.112
Công ty TNHH America Indochina Management Vietnam	1.024.833.351	1.311.449.827
Khách hàng khác	253.212.417	157.863.326
	1.571.203.757	**2.110.693.265**

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Khách hàng khác	7.143.179	6.493.579
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	8.473.930.290	1.673.930.290
	8.481.073.469	**1.680.423.869**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

13.1. Phải nộp

	31/12/2025	Số phải nộp	Số đã thực nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	-	24.898.700	50.744.061	25.845.361
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	10.936.540	13.726.140	9.863.502
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	221.798.951	**253.560.293**	**282.195.254**	**250.433.912**

13.2. Phải thu

	31/12/2025	Số phải thu, đã nộp	Số đã thu, phải nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	64.058.114	64.058.114	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
	1.405.765.459	**64.058.114**	**-**	**1.341.707.345**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	760.150.000	686.720.000
Hoàng Thị Thu Trang	*702.050.000*	*649.780.000*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P	*58.100.000*	*36.940.000*
	760.150.000	**686.720.000**

15. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	23.365.440	15.085.440
Cổ tức phải trả	1.561.940.311	1.565.157.431
Thù lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Phải trả phải nộp khác	63.721.067	63.721.067
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
	2.165.026.818	**2.159.963.938**

16. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

			Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P (i)	478.000.000	1.016.000.000	1.700.000.000	1.162.000.000
Hoàng Thị Thu Trang	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
	478.000.000	**1.016.000.000**	**5.300.000.000**	**4.762.000.000**

(i) 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 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	38.604.197.223	300.788.197.223
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(1.100.589.090)	(1.100.589.090)
Số dư 31/12/2024	**261.000.000.000**	**1.184.000.000**	**37.503.608.133**	**299.687.608.133**
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			(782.553.862)	(782.553.862)
Số dư 31/12/2025	**261.000.000.000**	**1.184.000.000**	**36.721.054.271**	**298.905.054.271**

17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	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

	Năm 2025	Năm 2024
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

	31/12/2025	01/01/2025
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

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

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu xây lắp	1.244.484.035	2.296.363.756
Dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	1.623.548.003	1.173.152.179
Doanh thu khác	-	519.795.451
	2.868.032.038	**3.989.311.386**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ xây lắp	1.131.349.111	1.097.597.138
Giá vốn dịch vụ cho thuê và quản lý căn hộ	1.064.801.868	1.998.785.862
	2.196.150.979	**3.096.383.000**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	103.393	56.698
	103.393	**56.698**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	73.430.000	253.530.000
	73.430.000	**253.530.000**

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

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	849.047.000	798.733.220
Chi phí khấu hao TSCĐ	78.043.632	78.043.632
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	185.409.079	185.409.079
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.666.667	465.529.873
Chi phí bằng tiền khác	261.924.015	77.824.464
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(85.000.000)	23.000.000
	1.376.090.393	**1.628.540.268**

6. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt hợp đồng	6.032.043	-
	6.032.043	**-**

7. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	11.049.964	111.503.906
	11.049.964	**111.503.906**

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân công	1.199.829.000	798.733.220
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.043.632	78.043.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.011.402.700	3.747.321.952
Chi phí khác bằng tiền	1.042.101.807	100.824.464
	4.331.377.139	**4.724.923.268**

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	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	Công ty con
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Công ty con
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng BKS
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS
Ông Võ Văn Thơm	Thành viên BKS

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

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P		
Lãi vay	21.160.000	36.940.000
Đi vay	1.016.000.000	1.162.000.000
Trả khoản đi vay	1.700.000.000	-
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới		
Cho vay	1.200.000.000	-
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	1.400.449.747
Thu hồi công nợ	500.000.000	-
Nhận ứng trước	6.300.000.000	-
Trần Minh Tuấn		
Tạm ứng	1.000.000.000	-
Hoàn ứng	596.000.000	-

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	Năm 2025	Năm 2024
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

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán.

5. Những thông tin khác

Tại ngày 31/12/2025, nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.365.804.933 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.661.294.703 đồng) cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắc 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.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Minh Tuấn	Trần Minh Tuấn	Lê Hoài Nam

Phụ lục số 01

9. 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 01/01/2025	560.317.467	1.556.297.814	90.880.909	1.786.145.451	3.993.641.641
Mua trong kỳ					-
Số dư 31/12/2025	**560.317.467**	**1.556.297.814**	**90.880.909**	**1.786.145.451**	**3.993.641.641**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư 01/01/2025	560.317.467	1.431.916.578	90.880.909	1.786.145.451	3.869.260.405
Khấu hao trong kỳ		78.043.632			78.043.632
Số dư 31/12/2025	**560.317.467**	**1.509.960.210**	**90.880.909**	**1.786.145.451**	**3.947.304.037**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	-	124.381.236	-	-	124.381.236
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**46.337.604**	**-**	**-**	**46.337.604**

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 3.213.205.277