

**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.: 20/2026/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất
năm 2025 đã được kiểm toán

Ref: *Disclosure of Audited Consolidated
Financial Statements in 2025*

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

To: - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội
- 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 năm 2025 đã được kiểm toán (bản tiếng Việt)
The Audited Consolidated Financial Statements in 2025 (Vietnamese version)

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 02/04/2026 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

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

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 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 hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán 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	11-33

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 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 kinh doanh

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 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 Phụng	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 hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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 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 hợp nhất 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 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 31 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Số: 378/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 hợp nhất 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 33, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty liên kết của Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay lũy kế qua các năm vào chi phí sản xuất, kinh doanh với số tiền là 17.013 triệu đồng (tại ngày 01/01/2025 là 16.985 triệu đồng). Nếu chi phí lãi vay trên được ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh năm 2025 và các năm trước đó của Công ty liên kết thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất chỉ tiêu "Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết" sẽ giảm đi khoảng 13,4 triệu đồng, lợi nhuận lũy kế trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty giảm đi khoảng 8.085 tỷ đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ngoại trừ và có đoạn Vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty đối với các Báo cáo tài chính này vào ngày 08/04/2025.

Công ty con của Công ty là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P không được phát hành và sử dụng hóa đơn tài chính theo Quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn và Thông báo về việc ngừng sử dụng hóa đơn kể từ ngày 13/10/2022 đến ngày 13/10/2023. Đến thời điểm 24/11/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P đã được cơ quan thuế ra Quyết định cấp phép sử dụng hóa đơn.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0448-2023-126-1
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		625.880.690.845	661.712.895.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.277.947.667	749.815.814
1. Tiền	111		2.277.947.667	749.815.814
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		514.819.091.570	579.317.288.570
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	84.759.259.863	240.606.784.358
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	319.955.056.138	246.027.318.069
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	70.847.000.000	64.112.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	45.488.775.569	34.887.186.143
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(6.231.000.000)	(6.316.000.000)
III. Hàng tồn kho	140	V.8	106.510.844.504	62.256.688.333
1. Hàng tồn kho	141		106.510.844.504	62.256.688.333
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.272.807.104	19.389.102.915
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		867.041.645	18.047.395.570
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.405.765.459	1.341.707.345
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		162.413.854.128	171.612.375.344
I. Tài sản cố định	220		9.294.833.736	11.126.283.461
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7.882.252.736	9.713.702.461
- Nguyên giá	222		48.244.944.461	48.629.417.236
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40.362.691.725)	(38.915.714.775)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	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	240	V.12	75.235.913.641	75.235.913.641
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		75.235.913.641	75.235.913.641
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	70.568.240.341	70.612.662.592
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.568.240.341	70.612.662.592
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7.314.866.410	14.637.515.650
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	37.625.398	42.060.564
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	167.135.687
3. Lợi thế thương mại	269	V.13	7.110.105.325	14.428.319.399
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		788.294.544.973	833.325.270.976

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		500.934.906.554	513.675.461.012
I. Nợ ngắn hạn	310		500.564.966.957	512.276.107.961
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	150.035.207.447	139.978.044.884
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	60.907.923.371	13.441.023.005
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.877.251.786	7.275.579.291
4. Phải trả người lao động	314		945.042.255	796.050.055
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	13.910.049.065	15.343.096.640
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	21.237.364.342	11.084.778.635
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	251.642.093.273	324.347.500.033
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
II. Nợ dài hạn	330		369.939.597	1.399.353.051
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	259.000.000	1.276.108.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		110.939.597	123.245.051
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		287.359.638.419	319.649.809.964
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	287.359.638.419	319.649.809.964
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		(25.729.123.141)	(3.352.200.782)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.352.200.782)	32.681.928.922
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		50.904.761.560	60.818.010.746
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		788.294.544.973	833.325.270.976

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kê toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	96.932.939.449	126.931.340.067
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		96.932.939.449	126.931.340.067
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.083.812.959	113.272.217.957
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7.849.126.490	13.659.122.110
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.797.140.889	5.686.660.661
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	29.123.035.248	46.250.468.006
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		29.073.917.120	27.698.855.907
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(44.422.251)	22.617.378
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.298.020.714	14.726.847.396
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(30.819.210.834)	(41.608.915.253)
10. Thu nhập khác	31	VI.6	156.677.407	101.909.090
11. Chi phí khác	32	VI.7	1.299.100.257	2.445.507.491
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.142.422.850)	(2.343.598.401)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(31.961.633.684)	(43.952.513.654)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	340.843.316	919.470.886
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(12.305.455)	(80.885.754)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(32.290.171.545)	(44.791.098.786)
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(9.913.249.186)	(8.756.969.082)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	(857)	(1.381)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(857)	(1.381)

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (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		(31.961.633.684)	(43.952.513.654)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.265.191.024	11.003.854.478
- Các khoản dự phòng	03		(85.000.000)	23.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.824.353.309)	13.026.148.745
- Chi phí lãi vay	06		29.073.917.120	27.698.855.907
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.468.121.151	7.799.345.476
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		91.114.766.263	(27.498.174.623)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(44.254.156.171)	(13.859.285.929)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		67.170.307.867	29.901.465.920
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.435.166	(4.624.926.538)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.356.964.695)	(25.679.730.469)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.816.771.756)	(604.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		81.329.737.825	(34.566.006.163)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(529.000.000)	(8.711.107.195)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		148.636.364	1.252.272.726
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(15.302.000.000)	(39.196.999.999)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.567.000.000	88.616.137.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(22.617.378)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		1.039.865.744	14.287.396.339
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.075.497.892)	56.225.081.493

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		196.099.984.066	218.534.138.667
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(269.822.498.826)	(240.566.053.952)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.593.320)	(318.440)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(73.726.108.080)	(22.032.233.725)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.528.131.853	(373.158.395)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		749.815.814	1.122.974.209
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		2.277.947.667	749.815.814

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kê toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Hoài Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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.

Công ty hoạt động theo 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 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.

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 lĩnh vực nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

5.2. Danh sách các công 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%	99%	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%	85%	Hòa Bình - 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%	54%	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.

5.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 44 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 44 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. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Bộ Tài chính Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi 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.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

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 lũy 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	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 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.

6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

7. 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.

8. 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 phân 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 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 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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, thuê 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.

17. 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.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại 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. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

18.4. 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	429.421.822	673.104.079
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.848.525.845	76.711.735
	2.277.947.667	749.815.814

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 liên kết				
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Ánh Dương Hòa Bình	70.568.240.341	-	70.612.662.592	-
	70.568.240.341	-	70.612.662.592	-

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ	274.390.000	26.754.673.525
Công ty cổ phần Mai Linh miền Trung	23.000.000	23.000.000
Khách hàng khác	1.435.670.613	2.501.997.015
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	74.273.467.647	199.076.896.524
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	5.033.375.336	4.438.310.497
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	404.556.999	5.161.532.636
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	2.856.843.268	2.192.418.161
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000	457.956.000
	84.759.259.863	240.606.784.358

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	5.194.289.719	19.169.350.218
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	14.584.105.605
Công ty cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Người bán khác	48.921.456.924	31.474.549.327
Bên liên quan		
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	106.469.119.950
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.931.000.000	1.983.487.894
Công ty TNHH An Thịnh Quảng Nam	6.686.059.626	11.393.458.144
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	68.229.420.997	11.010.556.927
	319.955.056.138	246.027.318.069

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Nguyễn Việt Anh (i)	-	-	2.997.000.000	-
Bên liên quan				
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (ii)	16.595.000.000	-	22.165.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (iii)	17.770.000.001	-	17.770.000.001	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (iv)	36.481.999.999	-	21.179.999.999	-
	70.847.000.000	-	64.112.000.000	-
	15.302.000.000			

- (i) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 0101/2022-VV-PT-NVA và Các Phụ lục gia hạn, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 2809/2023-TTTHM-MTCN ngày 28/09/2023 và phụ lục gia hạn, lãi suất 5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 01/2020-TT-THM-PT ngày 01/01/2020 và phụ lục gia hạn, lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (iv) Khoản tiền cho vay theo hợp đồng 0107/20234-TTTHM-ATVN ngày 01/07/2024 và phụ lục gia hạn, lãi suất 6%/năm, kỳ hạn 11 tháng, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Phạm Thành Thái Lĩnh	6.208.000.000	6.208.000.000	6.293.000.000	6.293.000.000
Lãi cho vay	31.125.616.417	-	28.445.342.965	-
Phải thu khác	7.751.159.152	-	148.843.178	-
Bên liên quan				
Trần Minh Tuấn	404.000.000	-	-	-
	45.488.775.569	6.208.000.000	34.887.186.143	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
Nguyên liệu, vật liệu	8.256.133.164	-	8.256.133.164	-
Chi phí SXKD dở dang	91.435.720.467	-	49.778.240.745	-
Hàng hóa	6.818.990.873	-	4.222.314.424	-
	106.510.844.504	-	62.256.688.333	-

9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	5.913.558	-
Chi phí trả trước khác	31.711.840	42.060.564
	37.625.398	42.060.564

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2025	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Số dư 31/12/2025	1.412.581.000	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2025	-	126.531.830	126.531.830
Số dư 31/12/2025	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	1.412.581.000	-	1.412.581.000
Tại ngày 31/12/2025	1.412.581.000	-	1.412.581.000
Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng			126.531.830

12. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025	01/01/2025
Mua sắm		
Hệ thống cầu tháp	11.537.760.845	11.537.760.845
Căn hộ Harmony	4.744.999.999	4.744.999.999
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng	58.838.521.600	58.838.521.600
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	75.235.913.641	75.235.913.641

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng 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.

13. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh

Số dư 01/01/2025

73.182.140.733

Số dư 31/12/2025

73.182.140.733

Giá trị đã phân bổ

Số dư 01/01/2025

58.753.821.334

Số phân bổ trong kỳ

7.318.214.074

Số dư 31/12/2025

66.072.035.408

Giá trị lợi thế thương mại còn lại

Tại ngày 01/01/2025

14.428.319.399

Tại ngày 31/12/2025

7.110.105.325

14. Phải trả người bán

Giá trị và số có khả năng trả nợ

31/12/2025

01/01/2025

Ngắn hạn

Các bên khác

Công ty cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Việt Nam

28.515.838.385

17.028.726.883

Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma

63.799.825.902

63.799.825.902

Khách hàng khác

56.481.361.187

57.911.310.126

Bên liên quan

Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn

1.238.181.973

1.238.181.973

150.035.207.447

139.978.044.884

15. Người mua trả tiền trước

31/12/2025

01/01/2025

Ngắn hạn

Các bên khác

Công ty TNHH Thành Công

30.067.477.155

6.570.433.777

Công ty cổ phần SXVL Xây dựng Hồng Kỳ

8.532.499.294

-

Khách hàng khác

405.889.314

1.343.915.512

Bên liên quan

Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng

9.468.632.081

2.458.632.081

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN

805.298.896

367.371.034

Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình

-

581.999.151

Công ty cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam

3.000.000.000

402.981.175

Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn

102.032.775

1.296.032.775

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

224.623.250

419.657.500

Công ty cổ phần ĐTTM Mẫu Hùng

759.429.085

-

Công ty cổ phần An Thịnh Quảng Nam

7.542.041.521

-

60.907.923.371

13.441.023.005

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	31/12/2025	Số phải nộp	Số đã thực nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	102.816.571	1.418.876.490	1.487.088.954	171.029.035
Thuế xuất, nhập khẩu	-	80.978.163	80.978.163	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	690.821.781	688.122.808	4.816.771.756	4.819.470.729
Thuế thu nhập cá nhân	7.073.902	10.936.540	39.389.213	35.526.575
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	861.814.483	194.949.445	1.367.962.865	2.034.827.903
	1.877.251.786	2.608.588.499	8.006.916.004	7.275.579.291

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	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345	-	-	1.341.707.345
	1.405.765.459	-	-	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.

17. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	13.582.235.754	14.865.283.329
Chi phí xây lắp công trình	327.813.311	-
Tiền thuê đất, thuê nhà	-	477.813.311
	13.910.049.065	15.343.096.640

18. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	23.365.440	15.085.440
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	72.337.524	80.551.683
Cổ tức phải trả	1.561.940.311	1.565.157.431
Phải trả phải nộp khác	63.721.067	8.907.984.081
Thù lao phải trả HĐQT	492.000.000	492.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.000.000	24.000.000
Bên liên quan		
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	3.000.000.000	-
Mượn tiền Phạm Ngọc Bình	16.000.000.000	-
	21.237.364.342	11.084.778.635

19. Vay và nợ thuê tài chính

19.1. 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
Ngân hàng	250.624.985.273	196.099.984.066	264.870.866.826	319.395.868.033
NH NN và PT Nông thôn - CN Tây Đô (i)	105.116.301.386	28.525.459.692	92.819.861.339	169.410.703.033
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (ii)	18.932.760.204	38.586.590.691	39.644.995.487	19.991.165.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iii)	126.575.923.683	128.987.933.683	132.406.010.000	129.994.000.000
Bên liên quan	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Cá nhân	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.017.108.000	1.017.108.000	1.351.632.000	1.351.632.000
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iv)	348.000.000	348.000.000	348.000.000	348.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (v)	669.108.000	669.108.000	1.003.632.000	1.003.632.000
	251.642.093.273	197.117.092.066	269.822.498.826	324.347.500.033

- (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 vản sản 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.
- (iii) 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.

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
NH ĐT và PT Việt Nam - CN Hòa Bình (iv)	607.000.000		348.000.000	955.000.000
NH Công Thương VN - Chi nhánh Thăng Long (v)	669.108.000		1.003.632.000	1.672.740.000
	1.276.108.000	-	1.351.632.000	2.627.740.000
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.017.108.000			1.351.632.000
Vay dài hạn	259.000.000			1.276.108.000

- (iv) 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.
- (v) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 07/2021-HĐCVDADT/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 thấp và cầu leo. Lãi suất được xác định theo từng kế ước nhận nợ cụ thể và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

20. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

20.2. 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

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

Năm 2025	Năm 2024
261.000.000.000	261.000.000.000
261.000.000.000	261.000.000.000

20.4. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

31/12/2025	01/01/2025
26.100.000	26.100.000
26.100.000	26.100.000
26.100.000	26.100.000
10.000	10.000

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

31/12/2025	01/01/2025
1.184.000.000	1.184.000.000

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 bán hàng	59.852.011.918	13.092.102.222
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.080.927.531	111.542.874.089
Doanh thu khác	-	2.296.363.756
	96.932.939.449	126.931.340.067

Trong đó, doanh thu đối với 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

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa	55.381.816.404	12.632.914.212
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33.701.996.555	98.938.179.473
Giá vốn khác	-	1.701.124.272
	89.083.812.959	113.272.217.957

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.720.139.196	5.686.660.661
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	77.001.693	-
	3.797.140.889	5.686.660.661

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	29.073.917.120	27.698.855.907
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	49.118.128	-
Chi phí tài chính khác	-	18.551.612.099
	29.123.035.248	46.250.468.006

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

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	4.111.403.291	3.976.408.491
Chi phí khấu hao TSCĐ	633.387.570	855.181.169
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	310.766.073	238.091.815
Chi phí dự phòng	(85.000.000)	23.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.607.314	1.764.537.626
Chi phí bằng tiền khác	816.673.229	363.781.625
Phân bổ lợi thế thương mại	7.318.214.074	7.505.846.670
	13.298.020.714	14.726.847.396

6. Thu nhập khác

Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
 Các khoản khác

Năm 2025	Năm 2024
148.636.364	90.909.090
8.041.043	11.000.000
156.677.407	101.909.090

7. Chi phí khác

Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
 Các khoản bị phạt, chi không hợp lệ
 Chi phí khác

Năm 2025	Năm 2024
-	138.579.929
570.465.563	2.073.888.112
728.634.694	233.039.450
1.299.100.257	2.445.507.491

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành

Năm 2025	Năm 2024
340.843.316	919.470.886
340.843.316	919.470.886

9. Lãi cơ bản/ Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận thuần sau thuế
 Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông
 Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ

Năm 2025	Năm 2024
(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
26.100.000	26.100.000
(857)	(1.381)

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

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

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	64.487.484.361	84.226.351.191
Thu hồi công nợ	500.000.000	-

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng
PPC An Thịnh VN

Bán hàng hóa, dịch vụ	328.072.138	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	4.772.356.957	1.657.486.027
Mượn tiền	3.000.000.000	-
Cho vay	17.232.000.000	21.179.999.999
Thu gốc vay	1.930.000.000	-
Lãi cho vay	1.755.808.767	-

Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng

Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.367.802.477	6.958.240.955
Mua hàng hóa dịch vụ	56.002.881.721	20.340.918.961

Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình

Bán hàng hóa, dịch vụ	581.999.151	-
-----------------------	-------------	---

Công ty Cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình

Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	2.685.735.168
--------------------------------	---	---------------

Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn

Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1.834.577.236	5.696.350.068
Lãi cho vay	600.000.000	680.442.623

Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam

Lãi cho vay	829.750.000	832.023.288
-------------	-------------	-------------

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

Bán hàng hóa, dịch vụ	-	1.950.342.500
Thu gốc vay	-	15.829.999.999
Lãi cho vay	977.350.000	1.765.836.027

Công ty cổ phần Sản xuất và Thương mại Biển Đông Quảng Nam

Bán hàng hóa, dịch vụ	-	4.029.811.754
-----------------------	---	---------------

Ông Trần Minh Tuấn

Tạm ứng	1.000.000.000	-
Hoàn ứng	596.000.000	-

Phạm Ngọc Bình

Mượn tiền	23.900.000.000	-
Trả tiền vay, mượn	7.900.000.000	-

Bà Trịnh Thị Thu Thương

Cho vay	-	13.320.000.000
Thu gốc vay	-	13.320.000.000
Lãi cho vay	-	191.736.986
Cho mượn tiền	5.000.000.000	-
Thu tiền cho mượn	3.000.000.000	-
Mua căn hộ	-	2.845.000.000

Bà Phạm Minh Trang

Cho vay	-	6.029.959.476
Thu tiền cho vay	-	46.884.721.862
Lãi cho vay	-	1.332.959.476

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

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 bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Đà Nẵng, ngày 31 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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2025	4.511.365.876	29.596.828.376	12.486.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.629.417.236
Mua trong kỳ	-	-	529.000.000	-	-	529.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(500.000.000)	-	-	(500.000.000)
Giảm khác	-	(413.472.775)	-	-	-	(413.472.775)
Số dư 31/12/2025	4.511.365.876	29.183.355.601	12.515.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.244.944.461
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2025	3.692.251.731	25.840.410.063	7.356.310.789	240.596.741	1.786.145.451	38.915.714.775
Khấu hao trong kỳ	268.993.958	638.222.154	1.035.346.554	4.414.284	-	1.946.976.950
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(500.000.000)	-	-	(500.000.000)
Số dư 31/12/2025	3.961.245.689	26.478.632.217	7.891.657.343	245.011.025	1.786.145.451	40.362.691.725
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	819.114.145	3.756.418.313	5.129.929.994	8.240.009	-	9.713.702.461
Tại ngày 31/12/2025	550.120.187	2.704.723.384	4.623.583.440	3.825.725	-	7.882.252.736
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng						16.603.827.717



Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

20. Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Lãi/(lỗ) trong kỳ			(36.034.129.704)	(8.756.969.082)	(44.791.098.786)
Tăng khác			26.054.419.572		26.054.419.572
Giảm khác				(56.630.584.346)	(56.630.584.346)
Số dư 31/12/2024	261.000.000.000	1.184.000.000	(3.352.200.782)	60.818.010.746	319.649.809.964
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			(22.376.922.359)	(9.913.249.186)	(32.290.171.545)
Số dư 31/12/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(25.729.123.141)	50.904.761.560	287.359.638.419

