

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
CENTRAL POWER REAL
ESTATE JSC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**

Số/No.: 83/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2025

Ref: Disclosure of the 3rd Quarter of
2025 Consolidated Financial Statements

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Danang City, October 30th 2025

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

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: - The State Securities Commission;

- The Hanoi Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company

- Mã chứng khoán: LEC

Stock symbol: LEC

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

- Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Bac Ward, Son Tra District, Da Nang City

- Điện thoại/Telephone: (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình

Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh

- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information

- Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 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 Quý 3 năm 2025 (bản tiếng Việt)

The 3rd Quarter of 2025 Consolidated Financial Statements (Vietnamese version)

2. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 (bản tiếng Anh)

The 3rd Quarter of 2025 Consolidated Financial Statements (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

This information was posted on the company's website on October 30th 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT
Archived: PAD, FAD

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người được ủy quyền công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Thành viên HĐQT/Member of BOD



Phạm Ngọc Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho Quý 3 năm 2025

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 42

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 01a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	1/1/2025 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		648.448.222.183	661.712.895.632
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.092.792.279	749.815.814
Tiền	111		1.092.792.279	749.815.814
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		555.968.839.841	579.317.288.570
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	178.141.079.730	240.606.784.358
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	271.875.338.142	246.027.318.069
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	70.777.000.000	64.112.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	41.406.421.969	34.887.186.143
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.231.000.000)	(6.316.000.000)
Hàng tồn kho	140	11	66.999.061.951	62.256.688.333
Hàng tồn kho	141		66.999.061.951	62.256.688.333
Tài sản ngắn hạn khác	150		24.387.528.112	19.389.102.915
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.867.807.768	18.047.395.570
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.519.720.344	1.341.707.345
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	1/1/2025 VND
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		165.377.596.849	171.612.375.344
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn			-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Tài sản cố định	220		8.569.722.612	11.126.283.461
Tài sản cố định hữu hình	221	12	7.157.141.612	9.713.702.461
Nguyên giá	222		47.347.027.162	48.629.417.236
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.189.885.550)	(38.915.714.775)
Tài sản cố định vô hình	227	13	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)
Tài sản dở dang dài hạn	240	15	75.235.913.641	75.235.913.641
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		75.235.913.641	75.235.913.641
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	70.597.987.149	70.612.662.592
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.597.987.149	70.612.662.592
Tài sản dài hạn khác	260		10.973.973.447	14.637.515.650
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	37.625.398	42.060.564
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	167.135.687
Tài sản dài hạn khác	263		-	-
Lợi thế thương mại	269	16	10.769.212.362	14.428.319.399
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		813.825.819.031	833.325.270.976

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014 TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	1/1/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		512.851.176.737	513.675.461.012
Nợ ngắn hạn	310		512.211.275.686	512.276.107.961
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	142.423.842.502	139.978.044.884
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	46.100.709.294	13.441.023.005
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19 (b)	5.223.878.095	7.275.579.291
Phải trả người lao động	314		335.224.055	796.050.055
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	16.791.704.329	15.343.096.640
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		9.409.091	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	27.433.252.379	11.084.778.635
Vay ngắn hạn	320	22	273.883.220.523	324.347.500.033
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
Nợ dài hạn	330		639.901.051	1.399.353.051
Vay dài hạn	338	22	516.656.000	1.276.108.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		123.245.051	123.245.051
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		300.974.642.295	319.649.809.964
Vốn chủ sở hữu	410	23	300.974.642.295	319.649.809.964
Vốn cổ phần	411	24	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
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(15.932.482.626)	(3.352.200.782)
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		(3.352.200.782)	(3.352.200.782)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(12.580.281.844)	(36.034.129.704)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		54.723.124.921	60.818.010.746
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		813.825.819.031	833.325.270.976

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
		30/09/2025	30/09/2024
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	(18.403.064.086)	(41.060.262.594)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.933.277.812	6.740.758.658
Các khoản dự phòng	03	(85.000.000)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.730.853.443)	(4.156.614.280)
Chi phí lãi vay	06	19.342.780.984	23.014.053.061
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.057.141.267	(15.462.065.155)
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	26.670.254.227	(13.782.515.175)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(4.742.373.618)	(7.603.986.119)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	52.902.565.340	10.254.178.806
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	(4.435.166)	(942.100.189)
Tiền lãi vay đã trả	14	(19.342.780.984)	(23.014.053.061)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(976.397.654)	(300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	58.563.973.412	(50.850.540.893)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(581.900.000)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	90.909.090
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.229.000.000)	(18.017.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	8.567.000.000	91.183.137.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.730.853.443	4.156.614.280
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(8.513.046.557)	77.413.660.370

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

1. Đơn vị báo cáo

a) 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 Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

b) Hoạt động chính

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 lễ hành nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

d) Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các công ty con:

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới	99,00%	99,00%	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 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 45 nhân viên (tại ngày 01/02/2025: 48 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 09.

Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

3.1. 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 09 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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.

3.5. 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	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 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.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT 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.

BĐSDT 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).

3.6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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 9 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 9 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.

3.10. 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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 9 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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 thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

- 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.

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

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá,
- phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

3.15. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

3.16. 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.

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

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 30 tháng 09 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.

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

	9 tháng đầu năm 2025				Hợp nhất
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ /Phân bổ khi hợp nhất	
	VND	VND	VND		VND
Tổng doanh thu của bộ phận	1.248.466.123	31.778.889.917	63.930.639.889	(14.675.443)	96.943.320.486
Khấu hao và chi phí phân bổ	1.737.255.382	32.534.493.456	76.998.828.794	3.689.870.675	114.960.448.307
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(488.789.259)	(755.603.539)	(13.068.188.905)	(3.704.546.118)	(18.017.127.821)

	9 tháng đầu năm 2025				Hợp nhất
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	65.684.519.485	194.053.532.650	545.393.623.738	8.694.143.158	813.825.819.031
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000			(247.386.000.000)	
Tổng tài sản	313.070.519.485	194.053.532.650	545.393.623.738	(238.691.856.842)	813.825.819.031
Nợ phải trả của bộ phận	13.876.718.532	102.438.801.336	398.778.387.042		515.093.906.910
Các khoản nợ không phân bổ				(2.242.730.173)	(2.242.730.173)
Tổng nợ phải trả	13.876.718.532	102.438.801.336	398.778.387.042	(2.242.730.173)	512.851.176.737
Chỉ tiêu vốn			581.900.000		581.900.000
Khấu hao TSCĐ	58.532.724	571.111.506	613.762.907	30.763.638	1.274.170.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	457.511.485	673.104.079
Tiền gửi ngân hàng	635.280.794	76.711.735
Các khoản tương đương tiền		
	1.092.792.279	749.815.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

6. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

30/09/2025							01/01/2025					
Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Anh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	4.560.000	47,52 % 48%	70.597.987.149	-					70.612.662.592		
				70.597.987.149	-					70.612.662.592		

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Mẫu số B 09a - DN

Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025 VND	Dự phòng VND	01/01/2025 VND	Dự phòng VND
Công ty liên quan				
Công ty Cổ phần An Thịnh Hòa Bình	4.438.310.497		4.438.310.497	
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	150.112.248.455		199.076.896.524	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	457.956.000		457.956.000	
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	217.182.664		216.983.262	
Các bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	745.467.813		5.161.532.636	
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	478.528.798		1.168.528.798	
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	2.210.664.869		2.192.418.161	
Công ty Cổ phần Mai Linh miền Trung	23.000.000	(23.000.000)	23.000.000	(23.000.000)
Các khách hàng khác	19.457.720.634		27.871.158.480	
	178.141.079.730		240.606.784.358	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty liên quan		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.089.119.950	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 Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	7.840.556.927
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	5.984.222.760	11.393.458.144
Các bên thứ ba		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	35.375.823.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	2.611.303.677	2.153.406.077
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.357.322.443	2.983.120.296
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	9.295.254.953	19.169.350.218
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	13.848.018.918	14.584.105.605
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	53.763.673.109	-
Các khách hàng khác	26.052.732.328	29.508.022.954
	271.875.338.142	246.027.318.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty liên quan		
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (i)	17.770.000.001	17.770.000.001
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (ii)	36.411.999.999	21.179.999.999
Các bên thứ ba		
Ông Nguyễn Việt Anh	-	2.997.000.000
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (iii)	16.595.000.000	22.165.000.000
	70.777.000.000	64.112.000.000

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thể hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thể hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 6% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(iii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thể hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

10. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Linh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	6.208.000.000	6.293.000.000
Lãi cho vay	28.404.267.612	28.445.342.965
Phải thu hợp tác đầu tư	5.570.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	404.000.000	-
Các khoản khác	820.154.357	148.843.178
	41.406.421.969	34.887.186.143

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.208 triệu đồng.

11. Hàng tồn kho

	30/09/2025 Giá gốc VND	Dự phòng VND	01/01/2025 Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	8.256.133.164	-	8.256.133.164	-
Hàng hóa	449.006.079	-	4.222.314.424	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	58.293.922.708	-	49.778.240.745	-
	66.999.061.951	-	62.256.688.333	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.511.365.876	29.596.828.376	12.486.240.783	248.836.750	1.786.145.451	48.629.417.236
- Tăng do mua sắm		529.000.000				529.000.000
- Giảm khác		(1.811.390.074)				(1.811.390.074)
Số dư cuối kỳ	4.511.365.876	28.314.438.302	12.486.240.783	248.836.750	1.786.145.451	47.347.027.162
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
- Khấu hao trong kỳ		434.934.756	830.996.010	8.240.009	-	1.274.170.775
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.692.251.731	26.275.344.819	8.187.306.799	248.836.750	1.786.145.451	40.189.885.550
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	819.114.145	3.756.418.313	5.129.929.994	8.240.009		9.713.702.461
Số dư cuối kỳ	819.114.145	2.039.093.483	4.298.933.984			7.157.141.612

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 có các tài sản có nguyên giá 19.342 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2025: 19.342 triệu VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyên sử dụng đất VND	Quyên thuê đất VND	Phân mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giảm khác (*)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	126.531.830	126.531.830
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	126.531.830	126.531.830
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

14. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ dụng cụ	5.913.558	10.348.695
Chi phí trả trước khác	31.711.840	31.711.840
	37.625.398	42.060.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

15. Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang)

Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
Mua cầu thép và cầu leo	11.537.760.845	11.537.760.845
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
Căn hộ Harmony	4.744.999.999	4.744.999.999
	75.235.913.641	75.235.913.641

(*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng

+ Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng

+ Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Giai đoạn 1: khởi công Quý 3/2010, vận hành và đưa vào hoạt động Quý 3/2012

+ Giai đoạn 2,3: khởi công Quý 3/2014, vận hành và đưa vào hoạt động Quý 3/2018.

Tại ngày 30/09/2025, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 đang trong quá trình thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 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. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P VND	Tổng Cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	73.182.140.733
- Tăng/Giảm			
- Số dư cuối kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	73.182.140.733
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	36.263.714.730	22.490.106.604	58.753.821.334
- Số phân bổ trong kỳ	2.133.159.690	1.525.947.347	3.659.107.037
- Số dư cuối kỳ	38.396.874.420	24.016.053.951	62.412.928.371
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	6.399.479.065	8.028.840.334	14.428.319.399
- Số dư cuối kỳ	4.266.319.375	6.502.892.987	10.769.212.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	1.733.357.583	-
Bên thứ ba		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	17.028.726.883	17.028.726.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	63.799.825.902
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	197.477.154	197.477.154
Công ty cổ phần Fmedia	4.890.590.779	6.190.590.779
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	1.238.181.973
Các khách hàng khác	54.153.077.548	49.169.097.957
	142.423.842.502	139.978.044.884

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Các công ty liên quan		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	8.758.632.081	2.458.632.081
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	367.371.034	367.371.034
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	581.999.151	581.999.151
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	3.000.000.000	402.981.175
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh dương Hòa Bình	419.657.500	419.657.500
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Quảng Nam	1.107.224.185	1.107.224.185
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	-	1.296.032.775
Các khách hàng khác	31.865.825.343	6.807.125.104
	46.100.709.294	13.441.023.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng			178.012.999	178.012.999
(a)	1.341.707.345			1.519.720.344
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	4.819.470.729	272.103.583	976.397.654	4.115.176.658
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	171.029.035	1.387.995.681	1.275.458.688	283.566.028
Thuế thu nhập cá nhân	35.526.575	10.936.540	16.148.588	30.314.527
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049			214.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	2.034.825.903		1.454.730.070	580.095.833
(b)	7.275.577.291			5.223.878.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	16.463.891.018	14.865.283.329
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	327.813.311	477.813.311
	16.791.704.329	15.343.096.640

21. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cổ tức phải trả	1.537.188.351	1.925.157.431
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	72.289.683
Mượn tiền	24.970.000.000	6.100.000.000
Phải trả khác	919.296.123	2.980.563.616
Cộng	27.433.252.379	11.084.778.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

22. Các khoản Vay

22.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2025		Biến động trong năm		30/09/2025
	Giá trị ghi sổ				Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND	
Vay ngắn hạn	324.347.500.033	150.117.198.974	200.581.478.484	273.883.220.523	
	324.347.500.033	150.117.198.974	200.581.478.484	273.883.220.523	

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2025 VND	1/1/2025 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	142.426.322.537	169.410.703.033
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	130.105.265.986	149.985.165.000
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (iv)	VND	6,0%	-	3.600.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	11%	348.000.000	348.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	1.003.632.000	1.003.632.000
			273.883.220.523	324.347.500.033

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản Xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 15).

(iv) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

22.2 Vay dài hạn

	01/01/2025 Giá trị ghi sổ		Biến động trong năm	30/09/2025 Giá trị ghi sổ
	VND	Tăng VND	Giảm VND	VND
Vay dài hạn	2.627.740.000		759.452.000	1.868.288.000
Khoản trả đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.351.632.000)			(1.351.632.000)
Khoản trả đến hạn trả sau vòng 12 tháng	1.276.108.000			516.656.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2025 VND	1/1/2025 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	781.000.000	955.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	8,7%	1.087.288.000	1.672.740.000

(i), (ii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 60 tháng. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được vay vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ này	261.000.000.000	1.184.000.000	(3.352.200.782)	60.818.010.746	319.649.809.964
Lợi nhuận trong kỳ			(12.580.281.844)	(6.094.885.825)	(18.675.167.669)
Số dư tại ngày 30/09/2025	261.000.000.000	1.184.000.000	(15.932.482.626)	54.723.124.921	300.974.642.295

24. Vốn cổ phần

	30/09/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

25. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025 VND	30/09/2024 VND
▪ Cung cấp dịch vụ	63.869.752.722	52.584.666.035
▪ Bán hàng	30.109.008.289	-
▪ Khác	1.248.381.475	1.959.504.932
	95.227.142.486	54.544.170.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

27. Giá vốn hàng bán

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Cung cấp dịch vụ	58.853.795.184	48.014.675.143
▪ Bán hàng	28.033.866.796	-
▪ Khác	769.147.073	894.681.971
	87.656.809.053	48.909.357.114

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.730.853.443	4.156.614.280
	1.730.853.443	4.156.614.280

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

29. Chi phí tài chính

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.342.780.984	23.014.053.061
Chi phí tài chính khác	778.651	18.551.612.099
	19.343.559.635	41.565.665.160

30. Chi phí bán hàng

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	-	3.922.000
	-	3.922.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.088.688.328	2.726.833.391
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	453.254.344	1.230.850.927
Chi phí khấu hao	407.657.505	585.381.586
Chi phí dự phòng	(85.000.000)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	3.659.107.037	4.259.195.416
Chi phí khác	436.372.405	294.988.291
	7.960.079.619	9.097.249.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

32. Thuế thu nhập

a) Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	272.103.583	83.391.975

b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	30/09/2024	30/09/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(18.403.064.086)	(41.023.276.374)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(3.680.612.817)	(8.204.655.275)
Chi phí không được khấu trừ thuế	272.103.583	-
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	737.974.135	4.521.304.109
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.942.638.682	3.766.743.141
	272.103.583	83.391.975

c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

d) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho Quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -12.580.281.844VND (30/09/2024: -34.327.587.254VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (30/09/2024: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	30/09/2025	30/09/2024
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 09	26.100.000	26.100.000

(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND	30/09/2024 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(12.580.281.844)	(34.327.587.254)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(482)	(1.315)

(*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2025. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	9 tháng đầu năm 2025 VND	
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng		
Cung cấp dịch vụ xây lắp	63.869.752.722	
Bán hàng hóa	222.391.988	
Công ty CP An Thịnh Quảng Nam		
Bán hàng hóa	713.053.194	
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam		
Mua dịch vụ	42.900.000	
	Kỳ 9 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2025	30/09/2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	91.500.000	91.500.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
Thu nhập của BKS		
- Trưởng BKS (Nguyễn Thị Hương)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Huệ, Võ Văn Thơm)	-	-

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,
Thành phố Đà Nẵng

Mẫu số B 09a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho Quý III năm 2025 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty.

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình