

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

Số/No.: 25/2026/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo thường niên năm 2025

Ref: Disclosure of Annual Report in 2025

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

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Danang City, April 20th 2026



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

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

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: - The State Securities Commission;

- The Hanoi Stock Exchange;

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

Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company

- Mã chứng khoán: LEC

Stock symbol: LEC

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

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

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

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

Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh

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

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

- Loại thông tin công bố : ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

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

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

1. Báo thường niên năm 2025 (bản tiếng Việt)

The Annual Report in 2025 (Vietnamese version)

2. Báo thường niên năm 2025 (bản tiếng Anh)

The Annual Report in 2025 (English version)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-3.html>

This information was posted on the company's website on April 20th 2026 at this link:
<http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cai-thuong-nien-4.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

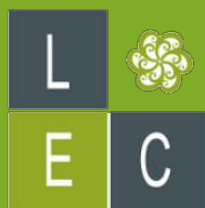
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người được ủy quyền công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Thành viên HĐQT/Member of BOD



Phạm Ngọc Bình



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



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



Số điện thoại: (0236) 2466 466



www.lec.com.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



Mang đến khách hàng môi trường sống thoải mái và đầy đủ tiện nghi

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	1
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	19
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	38
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	56
QUẢN TRỊ CÔNG TY	64
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	78





THÔNG TIN CHUNG



Thông Tin Khái Quát

Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển

Ngành Nghề Và Địa Bàn Kinh Doanh

Mô Hình Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý

Định Hướng Phát Triển

Các Rủi Ro

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG
Tên tiếng anh:	CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	LEC
Mã số doanh nghiệp:	0400592801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2007 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 04 năm 2022
Vốn điều lệ:	261.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	261.000.000.000 đồng
Địa chỉ:	Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Số điện thoại:	(0236) 2466 466
Số fax:	(0236) 3938 445
Website:	lec.com.vn
Logo Công ty	





2007

Ngày 29/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung (Land Central) được thành lập bởi 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Tổng Công ty Điện lực miền Trung, Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hoà, với số vốn thực góp là 209 tỉ đồng

- Ngày 02/01/2008, Công ty chính thức đi vào hoạt động tại Tòa nhà EVN-Land Central số 78A Duy Tân - Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty giai đoạn này là khai thác cho thuê, quản lý vận hành 5.000 m² văn phòng cao cấp tại Tòa nhà 78A Duy Tân.
- Ngày 17/06/2008, Công ty chính thức khai trương Sàn giao dịch bất động sản EVNLand Central, phát triển thêm lĩnh vực môi giới, tư vấn chuyển nhượng Bất động sản tại Khu vực miền Trung.

2008

2010-2014

2010-2014: Công ty đã triển khai các dự án:

- Dự án Khu Dân cư Phú Lộc An tại Thanh Lộc Đán, Hòa Minh, Đà Nẵng với quy mô 54 lô đất nền nằm trong Khu dân cư được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.
- Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 1 (tên thương mại của dự án là Khu căn hộ Harmony Tower). Khởi công xây dựng từ tháng 4/2010, dự án đã khánh thành chính thức bàn giao cho khách hàng và hoạt động từ Quý 2/2013



Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/12/2015 đã phê duyệt việc triển khai Dự án khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2.

2016

Ngày 05/06/2017, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định Niêm yết số 181/QĐ-SGDHCM cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung niêm yết cổ phiếu trên HOSE, Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung với mã chứng khoán LEC chính thức giao dịch vào ngày 14/6/2017

Tháng 5 năm 2016, Công ty hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ 5.151.123 cổ phần cho 4 nhà đầu tư, góp đủ vốn điều lệ là 261 tỷ đồng

2015

2017



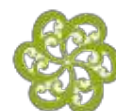
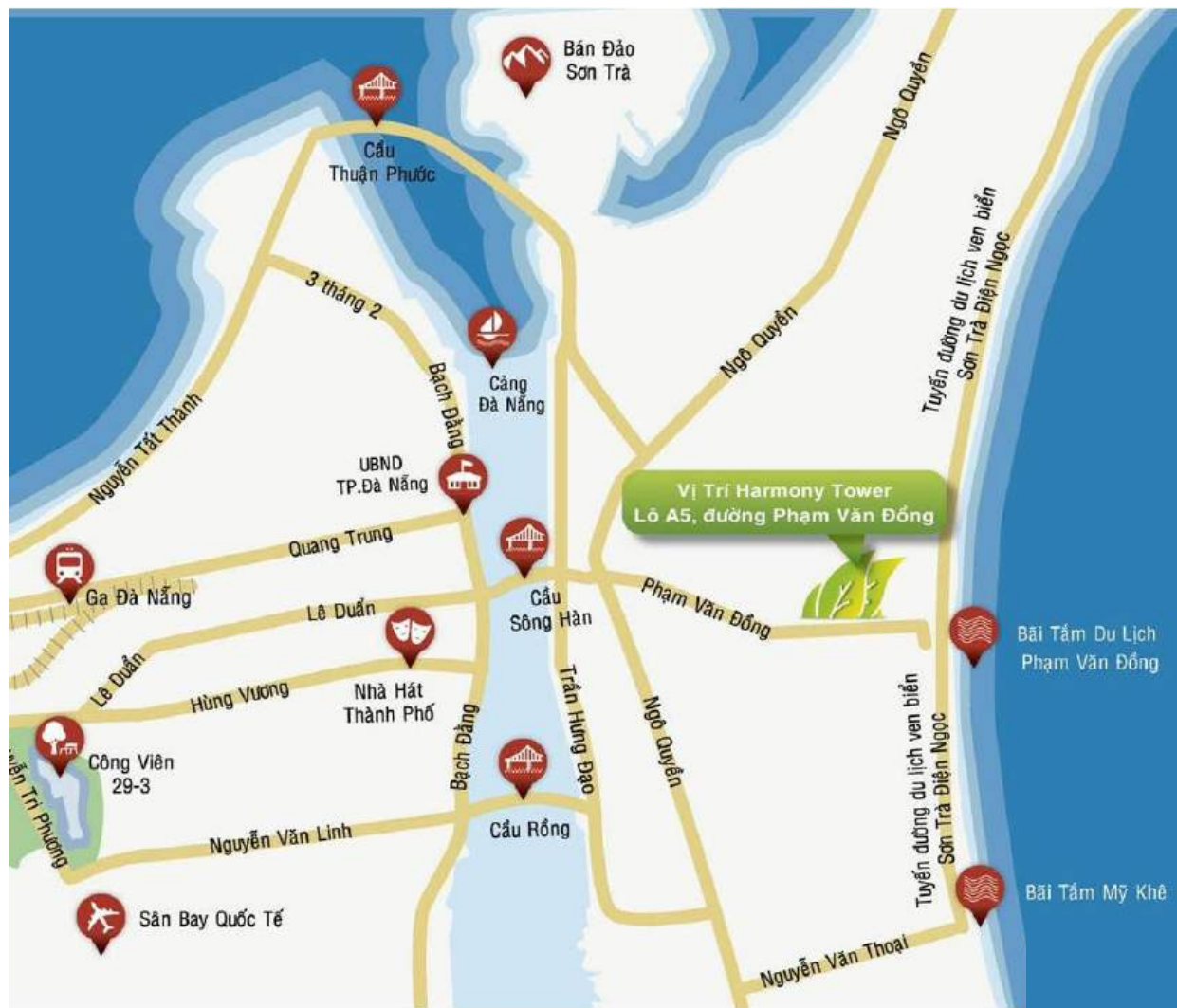
Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại.
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã 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.
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khách sạn, nhà hàng.
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
- Môi giới, định giá, dịch vụ sản 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 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 các công trình điện.

Địa bàn kinh doanh:

Công ty cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung được phép hoạt động trên phạm vi toàn quốc.

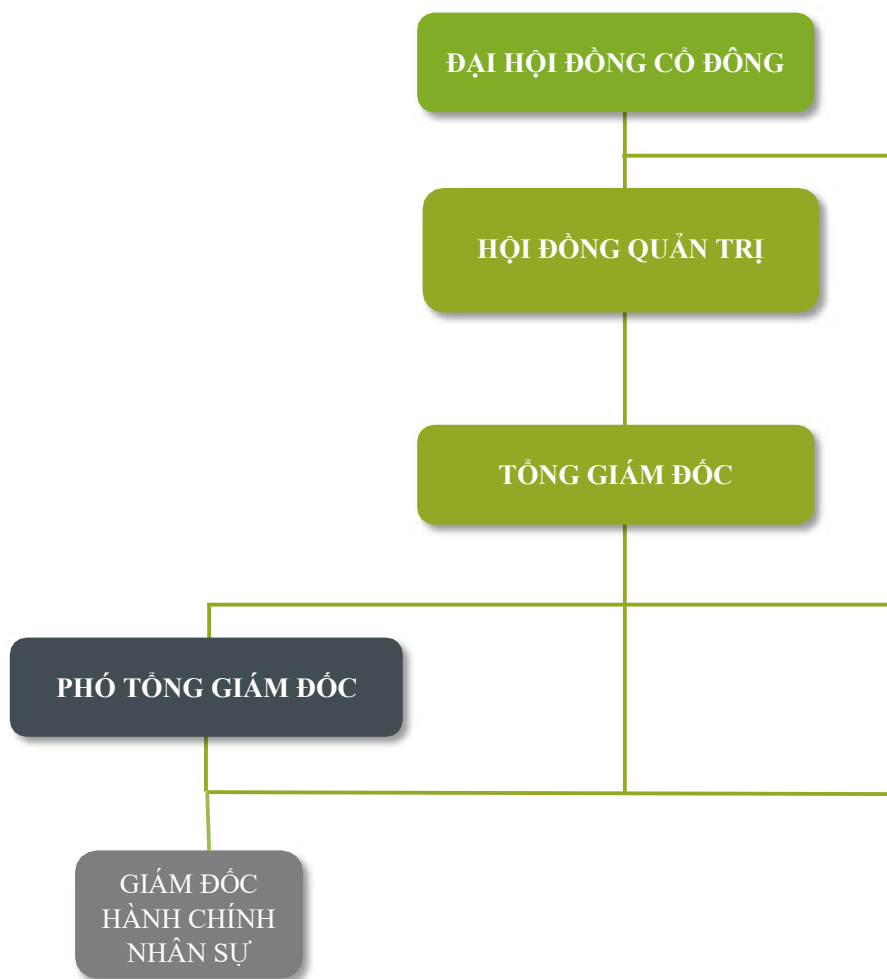




Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hoạt động với hình thức công ty cổ phần, ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, hoạt động kinh doanh của LEC còn thực hiện đúng theo các quy định theo Điều lệ Công ty, bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.
- Các phòng chuyên môn nghiệp vụ....



Các Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn góp	% Vốn điều lệ
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến	25.500.000.000	85,5%
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng P&P	94.176.000.000	54%
3	Công ty CP Vui chơi Thế Hệ Mới	127.710.000.000	99%

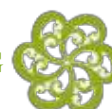
Công ty liên kết: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình

BAN KIỂM SOÁT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

**GIÁM ĐỐC
TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN**

**GIÁM ĐỐC SÀN
GIAO DỊCH BĐS**



TẦM NHÌN

Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu khu vực Miền Trung.

SỨ MỆNH

SỨ MỆNH

Mang lại những sản phẩm có giá trị, chất lượng và dịch vụ tốt nhất nhằm đáp ứng sự kỳ vọng của khách hàng; thu nhập người lao động ngày càng tăng, đời sống ổn định; kiến tạo những cộng đồng dân cư mang tính nhân văn kết hợp với không gian xanh hài hòa với thiên nhiên.

TẦM NHÌN

LEC



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- CHẤT LƯỢNG
- SÁNG TẠO
- GIÁ TRỊ
- KHÁCH HÀNG

CHẤT LƯỢNG:

Công ty cam kết cung cấp cho khách hàng các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt nhất.

SÁNG TẠO:

Không ngừng sáng tạo, đổi mới để tạo ra sản phẩm, dịch vụ có giá trị ngày càng cao cho khách hàng.

GIÁ TRỊ:

Duy trì sự phát triển, tăng giá trị cho doanh nghiệp, khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

KHÁCH HÀNG:

Khách hàng là trung tâm. Mọi CBCNV của Công ty đều có bổn phận phục vụ khách hàng, làm hài lòng khách hàng.



Chiến lược phát triển

- Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh trên cơ sở hướng đến chất lượng, chuyên nghiệp để phát triển bền vững và đem lại giá trị dài hạn cho cổ đông.
- Các dự án Bất động sản du lịch: nắm bắt thời cơ để đầu tư các dự án khách sạn. Xem trọng chất lượng thiết kế nhằm tạo ra sự khác biệt, độc đáo để tăng khả năng cạnh tranh. Phát triển các khách sạn gắn với các thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Lựa chọn đơn vị quản lý khách sạn quốc tế và mua nhượng quyền thương hiệu phù hợp với từng dự án nhằm tạo ra hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Thị trường căn hộ: căn cứ vào đặc điểm thị trường miền Trung, chọn phân khúc căn hộ hạng trung, cao cấp để đầu tư và cung cấp cho thị trường căn hộ có chất lượng tốt, gần gũi với thiên nhiên.
- Phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ nhằm đem lại nhiều sự lựa chọn cho Nhà đầu tư mua căn hộ. Qua đó phát triển dịch vụ cho thuê căn hộ của Công ty.
- Sàn giao dịch bất động sản: xây dựng đội ngũ nhân viên môi giới, tư vấn bất động sản chuyên nghiệp, tận tâm, thân thiện và tin cậy đối với khách hàng.
- Xây dựng thương hiệu Công ty gắn với việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp.
- Phát triển nguồn nhân lực có chuyên môn giỏi, tính chuyên nghiệp cao, tận tâm với công việc và luôn vì sự nghiệp phát triển của Công ty.



Kế hoạch phát triển trung và dài hạn

- Kế hoạch phát triển của Công ty trong giai đoạn 2025 – 2028 tập trung vào việc phát triển thị trường bất động sản không chỉ ở Đà Nẵng mà còn mở rộng ra các địa phương có tiềm lực kinh tế phát triển và quy mô dân số gia tăng tại các tỉnh miền Bắc như Vĩnh Phúc và Hòa Bình. Với tham vọng mở rộng địa bàn hoạt động, Ban lãnh đạo đang và sẽ xúc tiến các hoạt động mua bán và sáp nhập các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và thi công xây dựng, các doanh nghiệp có quỹ đất sạch phát triển đô thị hoặc khu công nghiệp.
- Triển khai Dự án EVN-Land Central Đà Nẵng giai đoạn 2 để hoàn chỉnh tổng thể toàn bộ Khu phức hợp. Với mật độ xây dựng thấp và ý tưởng “Mang thiên nhiên vào cuộc sống”, EVN-Land Central Đà Nẵng sẽ là một điểm nhấn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tại thành phố Đà Nẵng.
- Thực hiện chiến lược M&A đối với các công ty có quỹ đất tại các tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình, Công ty sẽ mở rộng đầu tư ra các tỉnh phía Bắc đang rất nhiều tiềm năng, đặc biệt là Thủ đô Hà Nội, đa dạng hóa sản phẩm của doanh nghiệp.
- Chiến lược phát triển trên của Công ty hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển ngành du lịch của Thành phố Đà Nẵng nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc cung cấp cho thị trường những sản phẩm dịch vụ du lịch cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng và không ngừng được nâng cao của khách du lịch và các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.

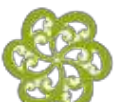


❖ Rủi ro về kinh tế

- ❖ Năm 2025 tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Cùng với đó, cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, dưới sự lãnh đạo của Đảng; sự chỉ đạo, điều hành chủ động, linh hoạt, quyết liệt, hiệu quả của Chính phủ, sự phối hợp chặt chẽ của các bộ ngành và địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp; tình hình kinh tế - xã hội nước ta năm 2025 tiếp tục xu hướng tăng trưởng, GDP năm 2025 tăng 8,02% so với năm trước.
- ❖ Thị trường bất động sản năm 2025 đã vượt qua giai đoạn khó khăn và bắt đầu bước vào chu kỳ phát triển mới. Các xu hướng lớn của thị trường cũng dần định hình rõ rệt. Dòng vốn đầu tư từ miền Bắc đang có xu hướng Nam tiến, trong đó TP.HCM và các tỉnh vệ tinh trở thành tâm điểm lựa chọn. Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng cũng có nhiều tín hiệu phục hồi và tăng trưởng trở lại, nhất là phân khúc đất nền và căn hộ.
- ❖ Nhìn chung, nền kinh tế nước ta vẫn tồn tại những rủi ro như khi xung đột vũ trang, giao tranh tại nhiều điểm nóng chưa chấm dứt; xu hướng tăng lãi suất, xuất khẩu giảm; biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh diễn biến phức tạp.... Ban lãnh đạo LEC sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

❖ Rủi ro về môi trường

Bên cạnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, LEC còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Điều này đòi hỏi Công ty cần phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này khi thực hiện các hoạt động xây dựng, sử dụng và tái chế. Trong quá trình xây dựng, việc xử lý, giải quyết các vấn đề về chất thải, khói bụi, tiếng ồn như thế nào để tránh gây ra ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động cũng như cộng đồng xung quanh khu vực thi công là một vấn đề được đặt lên hàng đầu. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội và đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà LEC muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.



❖ Rủi ro pháp luật

Hoạt động của LEC chịu sự ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai, luật xây dựng và các Nghị định thông tư có liên quan khác. Tuy nhiên, hiện nay, Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Nghị định 71 về quản trị Công ty đã có hiệu lực từ cuối năm 2017, các bộ luật liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng, đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh. Do đó Ban lãnh đạo các cấp của LEC luôn tìm hiểu và đặc biệt quan tâm đến các văn bản luật vừa được ban hành để giảm thiểu rủi ro gặp phải.



❖ Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, bệnh dịch, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hoá và tài sản.



Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh

Rủi ro lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, hầu hết các doanh nghiệp đều sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp. Với đặc thù lĩnh vực xây dựng có thời gian xây dựng dài, khối lượng công việc lớn và còn phải phụ thuộc vào các chính sách, thủ tục pháp lý khác nhau. Hơn nữa quá trình nghiệm thu, bàn giao trải qua nhiều giai đoạn dẫn đến thời gian thu hồi vốn kéo dài tạo áp lực thanh toán cho công ty. Kết thúc năm 2025, mặt bằng lãi suất cho vay khá cao, cùng với những dự đoán tương tự cho năm 2025 là một khó khăn cho khi LEC thực hiện các dự án đầu tư trong tương lai.

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây nhưng thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng vẫn đang trong tình trạng suy giảm. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận có thể kể đến như: Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh Miền Trung, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng, Tập đoàn Mường Thanh,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty CP Bất Động sản Điện lực Miền Trung. Do vậy, để giảm thiểu tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường đang được các nhà đầu tư yêu thích, đó là các dự án khách sạn, căn hộ chung cư cao cấp ven biển với diện tích từ 49 – 100 m²/ căn hộ. Tiêu biểu là dự án Khu phức hợp EVN-Land Central Đà Nẵng của Công ty với quy mô hơn 1,3 ha, gồm 3 khối cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ cao cấp tọa lạc trên trục đường Phạm Văn Đồng ra biển, một trong những con đường đẹp nhất thành phố Đà Nẵng



Ris



Rủi ro nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu của Công ty chủ yếu là quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng. Sự biến động nguồn cung và giá của các nguyên vật liệu xây dựng là yếu tố ảnh hưởng lớn đến nguồn thu của LEC. Hơn nữa với triển vọng tăng trưởng kinh tế tích cực và định hướng đẩy mạnh đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng của chính phủ trong thời gian tới. Vô hình chung đã khiến cho giá thép cũng như giá vật liệu xây dựng Việt Nam sẽ biến động.

Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng, Công ty đã và đang thiết lập được một hệ thống các đối tác chiến lược đầy tiềm năng và uy tín, đã hoạt động lâu năm trong ngành như CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng. Đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A đối với các Công ty có quỹ đất (Tại Hòa Bình, Vĩnh Phúc) và Công ty cung cấp vật liệu xây dựng như CTCP SXVL Xây dựng Hồng kỳ, Công Ty TNHH Thành công ,...nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công ty đang triển khai.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM





Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư

Tình hình tài chính

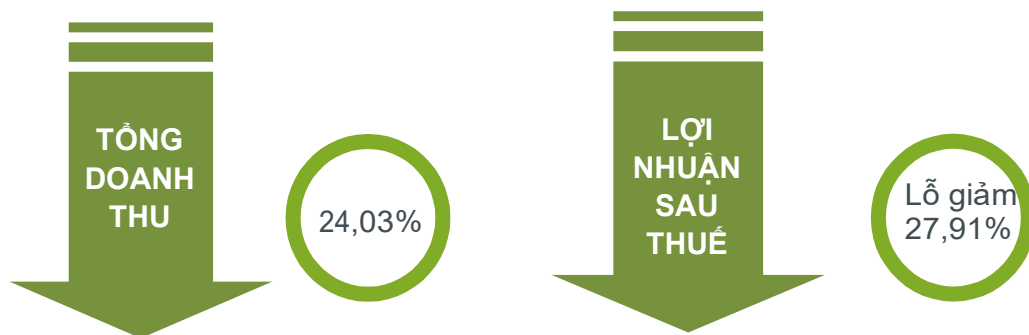
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2024	TH 2025	KH 2025	TH 2025 /2024	TH/KH 2025
Tổng doanh thu	Triệu đồng	132.743	100.843	332.896	75,97%	30,29%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	126.931	96.933	332.896	76,37%	29,12%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-43.953	-31.962	669	72,72%	-4779,36%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-44.791	-32.290	535	72,09%	-6035,51%

Tăng trưởng GDP của nền kinh tế nước ta năm 2025 đạt mức 8,02%, tăng cao so với mức năm 2024 là 7,04%. Nguyên nhân là do kinh tế vĩ mô trong nước tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp; cung, cầu hàng hóa thiết yếu được bảo đảm cũng như sự điều hành, phối hợp linh hoạt và chặt chẽ của các cấp, các ngành, các địa phương; sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Tổng doanh thu năm 2025 đạt 100.843 triệu đồng tương đương 75,97% so với năm 2024 và đạt 30,29% so với kế hoạch năm. Nguyên nhân tổng doanh thu năm 2025 giảm 24,03% so với năm 2024 chủ yếu là do giảm từ hoạt động xây lắp. Doanh thu và chi phí tài chính trong năm 2025 đều giảm mạnh so với năm 2024 chủ yếu đến từ các công ty con, chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm cũng giảm nhẹ 9,7% so với năm trước, nhưng lợi nhuận gộp vẫn không bù đắp được các loại chi phí, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 bị lỗ 32.290 triệu đồng, không đạt kế hoạch đã đề ra.



Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lê Hoài Nam	Tổng giám đốc
2	Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng

Những thay đổi trong Ban điều hành: Như trên

Sơ yếu lý lịch Ban điều hành

Ông Lê Hoài Nam - Tổng giám đốc		
Năm sinh	:	28/01/1981
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác		
Từ năm 2007 đến năm 2008		Phó giám đốc điều hành Khu Công Nghiệp Lương Sơn
Từ năm 2008 đến năm 2018		Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khoáng sản Tây Bắc
Từ năm 2014 đến năm 2019		Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Từ tháng 8/2016 đến tháng 4/2019		Thành viên HĐQT - CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 02/2017 đến nay		Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vui chơi Thể Hệ Mới
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	0



Ông Trần Minh Tuấn – Kế toán trưởng

Năm sinh	:	18/03/1979
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ năm 2001 đến năm 2008		Chuyên viên Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng
Từ năm 2008 đến năm 2014		Chuyên viên kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 8/2014 đến tháng 12/2014		Phó giám đốc bộ phận Tài chính kế toán tại CTCP Bất động sản Điện lực Miền Trung
Từ tháng 12/2014 đến nay		KTT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	120 cổ phần, chiếm 0,0005% vốn điều lệ



Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2025

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	44	
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	39	88,63
2	Trình độ Trung cấp	5	11,37
II	Theo giới tính	44	
1	Nam	29	65,91
2	Nữ	15	34,09
Tổng cộng		44	100

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân	Đồng/người/ tháng	8.000.000	8.000.000	8.000.000

Chính sách phúc lợi

- Ngoài các chính sách lương, thưởng, phúc lợi theo quy định của pháp luật, cán bộ công nhân viên Công ty còn được hưởng một số quyền lợi ưu đãi khác như ưu tiên mua cổ phiếu, trái phiếu của Công ty. Mức độ ưu đãi tùy thuộc và mức độ đóng góp của từng cá nhân cho Công ty và do Đại hội đồng cổ đông quy định.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp ... theo quy định hiện hành của pháp luật lao động và mua Bảo hiểm sức khỏe, tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Về hoạt động đoàn thể, hàng năm, Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ mát và thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ ...Đồng thời tổ chức các hoạt động văn hóa nhằm tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích nhân viên phát huy năng lực.



Chính sách lương - thưởng

LEC xây dựng chính sách lương cán bộ công nhân viên phù hợp với năng lực công tác và vị trí phụ trách. Ngoài ra, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu suất lao động của cán bộ công nhân viên; từ đó, có đánh giá và điều chỉnh mức lương phù hợp cho nhân viên trên toàn Công ty.

Chính sách khen thưởng được áp dụng gắn liền với kết quả công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho cán bộ công nhân viên. Về cơ bản, tại Công ty có các chế độ thưởng như sau:

- Thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;
- Thưởng cá nhân, tập thể tiêu biểu, xuất sắc;
- Thưởng nhân các ngày Lễ, Tết;
- Thưởng kinh doanh;
- Thưởng đột xuất hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao trong kỳ;
- Thưởng người tốt việc tốt;
- Thưởng cho công trình sản phẩm mới.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắc khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng phân tích và trình độ ngoại ngữ, tin học.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các cán bộ công nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân cán bộ công nhân viên lâu dài, mặt khác để thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Đào tạo: Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là trình độ chuyên môn nghiệp vụ và hệ thống quản lý chất lượng. Việc đào tạo được tiến hành nội bộ và đào tạo bên ngoài. Các chương trình đào tạo chú trọng vào nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ thuật và nhận thức của cán bộ công nhân viên, từ đó nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm đầu ra. Công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ cũng được chú trọng về chiều sâu.



Các khoản đầu tư lớn trong năm: Không phát sinh





Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	833.325	788.295	-5,40%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	126.931	96.933	-23,63%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	-41.609	-30.819	-25,93%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	-2.344	-1.143	-51,24%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	-43.953	-31.962	-27,28%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-44.791	-32.290	-27,91%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (*)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,29	1,25
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,17	1,04
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	61,64%	63,55%
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	160,70%	174,32%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,28	2,61
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,15	0,12
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-35,288%	-33,312%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-14,013%	-11,237%
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-5,375%	-4,096%
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-32,781%	-31,794%



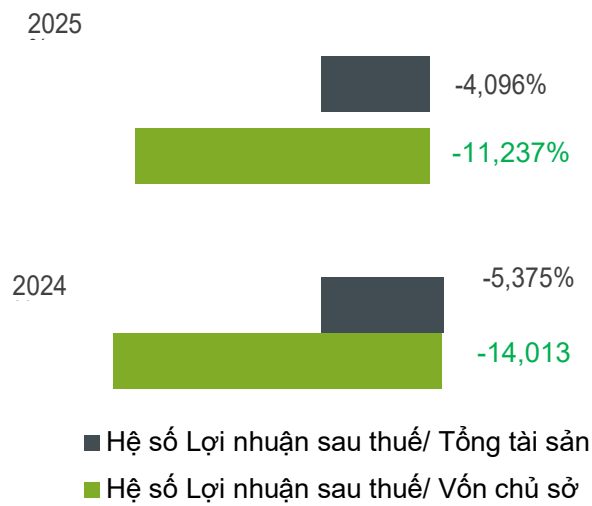
(*) Các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 đều có sự biến động. Cụ thể như sau:

Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2025 giảm nhẹ so với năm 2024 và lần lượt đạt các mức 1,25 lần và 1,04 lần. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn giảm 5,42% và nợ ngắn hạn giảm 2,29% so với năm 2024. Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu các khoản phải thu ngắn hạn năm 2025 giảm, các khoản giảm này chủ yếu đến từ công ty con – Công ty CP đầu tư và xây dựng P&P. Đồng thời nợ ngắn hạn năm qua cũng giảm chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm mạnh so với năm 2024. Nhìn chung các hệ số thanh toán này vẫn đảm bảo khả năng thanh toán cho tập đoàn và là mức trung bình trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

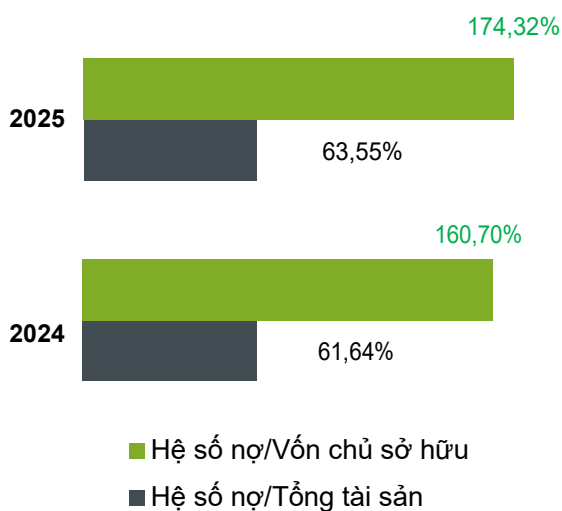




Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Những chỉ số về khả năng sinh lời đã được cải thiện trong năm 2025. Thị trường bất động sản Đà Nẵng đang trong giai đoạn hồi phục nên các dự án thi công xây dựng công trình cũng mới bắt đầu thi công trở lại nên doanh thu thuần hợp nhất năm 2025 của LEC chỉ đạt 96.933 triệu đồng, lợi nhuận sau thuế năm 2025 của LEC bị lỗ 32.290 triệu đồng, giảm lỗ 27,91% so với năm 2024 nên các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như tỷ suất lợi nhuận thuần, ROA, ROE vẫn còn thấp.





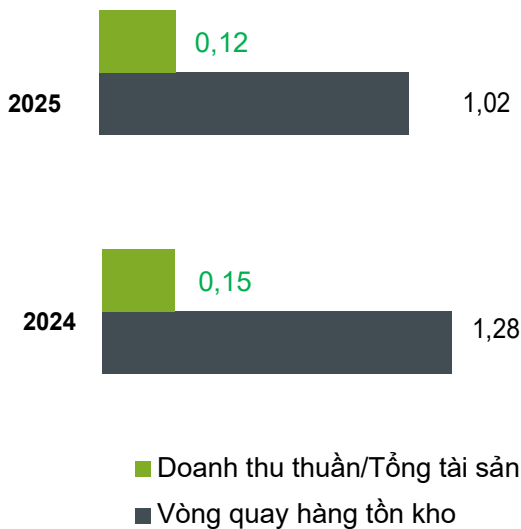
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Nhìn chung, so với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản thì Tổng Công ty có cơ cấu nợ chiếm tỷ trọng ở mức trung bình trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm 2025 hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 63,55% và 174,32% so với 61,64% và 160,70% của năm 2024. Các khoản mục trong nợ phải trả giảm 2,48% chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 22,39% so với cùng năm trước đồng thời vốn chủ sở hữu cũng giảm đã dẫn đến cơ cấu vốn năm 2025 của Tổng Công ty LEC tuy có tăng nhẹ so với năm 2024 nhưng vẫn ở trong mức an toàn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm 2025 đạt 1,02 vòng, giảm nhẹ so với 1,28 vòng của năm 2024.

Giá vốn hàng bán năm 2025 cũng giảm 21,35% so với năm 2024 trong khi hàng tồn kho trong năm 2025 lại tăng mạnh 71,08% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến vòng quay hàng tồn kho giảm nhẹ so với năm 2024. Hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản cũng giảm nhẹ so với năm 2024. Các hệ số năng lực hoạt động của LEC đang ở mức thấp so với năm trước.



Cổ phần

- Vốn điều lệ: 261.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Cổ phiếu thường: 26.100.000 cổ phiếu
 - Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26.100.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cơ cấu cổ đông tại ngày 26/05/2025

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	25.478	26.097.168	99,99%
	- Tổ Chức	11	15.706.924	60,18%
	- Cá nhân	25.467	10.390.144	39,81%
2	Cổ đông nước ngoài	4	2.932	0,011%
Tổng cộng		25.482	26.100.000	100%

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Công ty TNHH Lemony Hà Nội	0106242520	Số 41A Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	5.235.124	20,06
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Xây dựng Việt Trung	0106693393	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đoàn Linh Gia	0106702168	Số 30 Nguyễn Khang, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	5.235.124	20,06

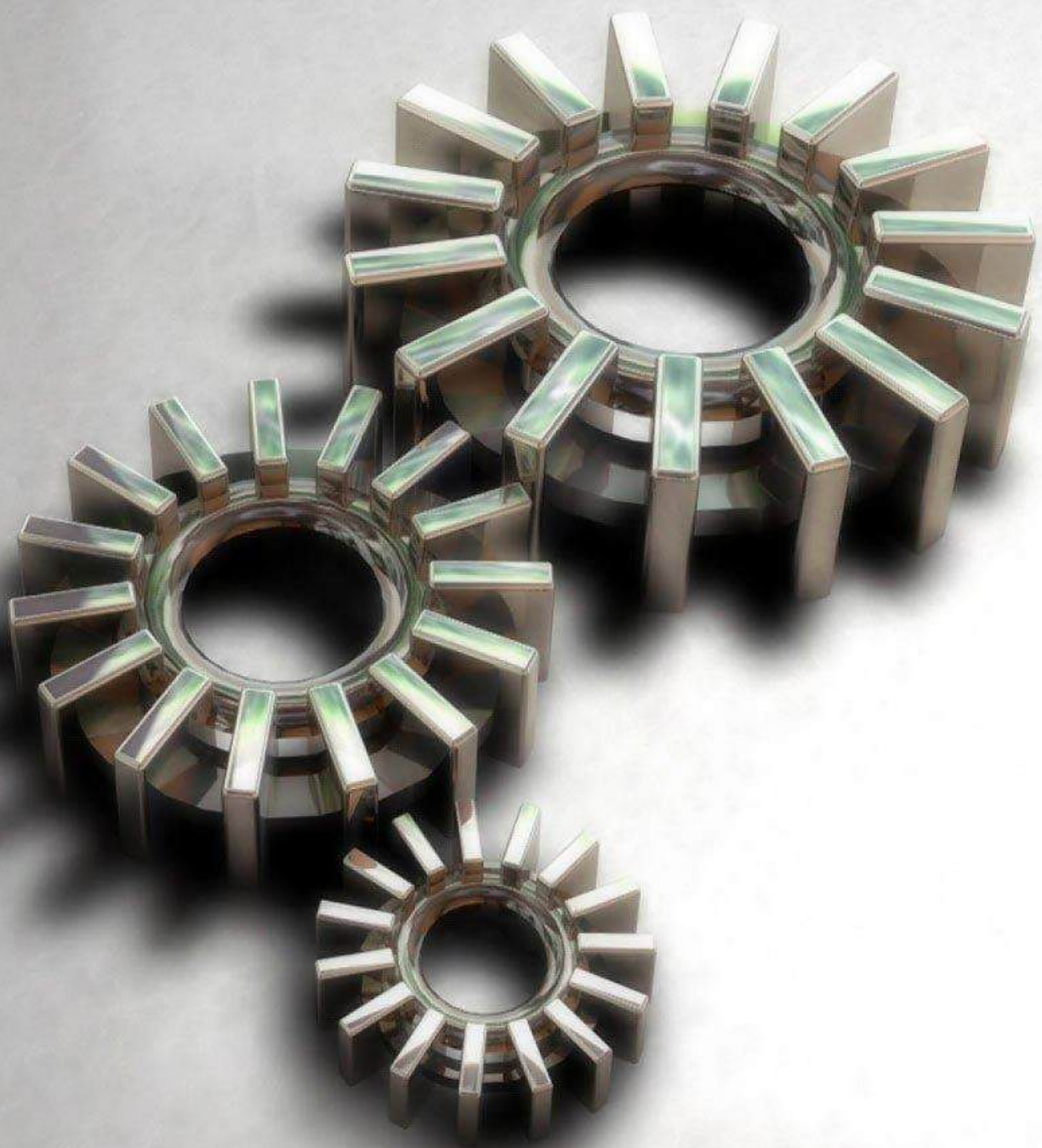
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

Các chứng khoán khác: Không





Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ giải trí thì xây dựng là mảng hoạt động mới nhưng mang lại nguồn thu lớn cho LEC. Với tính chất đặc thù của hoạt động thi công xây dựng là tác động đến chất lượng không khí và cộng đồng xung quanh. Tổng Công ty luôn ý thức trách nhiệm của mình và tôn trọng ý nghĩa của thương hiệu LEC (Viết tắt của “*Life, Enjoyment và Convenience*”) là mang đến cho khách hàng một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi, cũng như hướng đến hình ảnh những công trình xây dựng, những dự án bất động sản thân thiện với môi trường. Với sự đồng bộ trong ứng dụng khoa học kỹ thuật cũng như hệ thống quản lý và phần mềm kỹ thuật, sử dụng công nghệ thiết bị tiên tiến, thân thiện với môi trường đã giúp LEC chủ động và đáp ứng các tiêu chí xây dựng bền vững, tiết kiệm nước, sử dụng hiệu quả năng lượng và bảo vệ môi trường.

Tiêu thụ năng lượng trong năm

Năng lượng cùng với vấn đề biến đổi khí hậu đang trở thành mối quan tâm lớn của toàn nhân loại, trong đó vấn đề năng lượng đã và đang trở thành đề tài nóng bỏng, được đặc biệt quan tâm không chỉ của riêng quốc gia nào. Do khủng hoảng năng lượng toàn cầu, các nguồn năng lượng như than, dầu mỏ, khí đốt đã dần cạn kiệt và trở nên khan hiếm, trong khi đó tình trạng lãng phí năng lượng đã và đang xảy ra đáng báo động ở nhiều quốc gia.

Với đà phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu điện năng cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa là rất lớn. Với nguồn năng lượng được sử dụng chủ yếu trong quá trình hoạt động là điện năng dùng cho hoạt động tại các văn phòng công ty và công trình xây dựng. Ngoài ra, công ty còn sử dụng dầu và các loại khí đốt để vận hành các thiết bị, máy móc hỗ trợ hoạt động xây dựng, dịch vụ vui chơi giải trí. Hiểu được trách nhiệm với môi trường, Công ty đã thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó để nâng cao nhận thức cho cán bộ, công nhân viên Công ty về sử dụng năng lượng hợp lý, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên và giảm thiểu tác động đến môi trường, Công ty đã tổ chức nhiều hoạt động nhằm khuyến khích người lao động đóng góp sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.



Tình hình Tiêu thụ nước

Nguồn nước tiêu thụ trong năm chủ yếu dùng cho hoạt động sinh hoạt của cán bộ công nhân viên và hoạt động xây dựng. Hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, lượng nước dùng cho hoạt động xây dựng chủ yếu được dùng trong vữa xây và bê tông. Trung bình với mỗi 1 m³ bê tông hoặc vữa xây sẽ tiêu tốn khoảng 120-180 lít nước. Lượng nước sử dụng trong quá trình xây dựng được lấy từ nguồn nước ngầm ngay tại công trình thi công, sẽ giảm thiểu được chi phí cho quá trình xây dựng. Tuy nhiên việc khoan nước ngầm sẽ có những tác động nhất định đến hệ sinh thái khu vực, do đó Công ty luôn thận trọng nghiên cứu kỹ địa chất tại nơi thi công để tránh những rủi ro có thể xảy ra đối với môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường và không để xảy ra bất kỳ trường hợp vi phạm nào.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm cộng đồng địa phương

Bên cạnh các mục tiêu kinh doanh gắn liền với lợi ích của người lao động và cổ đông, Công ty cũng ý thức chia sẻ trách nhiệm với sự phát triển của cộng đồng.

Công ty tích cực tham gia các phong trào tình nguyện và các chương trình từ thiện tại địa phương nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh địa bàn Công ty hoạt động. Bên cạnh đó, Công ty cũng chung tay với cả nước trong các hoạt động hỗ trợ đồng bào vùng bão lũ, thiên tai, và các hoạt động hướng về biển đảo quê hương.



Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
- Số lượng cán bộ công nhân viên lao động: Tổng số lao động tại Công ty đến tháng 12/2025 là 44 người
- Mức lương trung bình: 8.000.000 đồng/người/tháng. Việc trả lương gắn liền với từng vị trí chức danh, hiệu quả công việc và hiệu quả kinh doanh của Công ty.
- Công tác đảm bảo đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
- Công ty thực hiện tốt công tác bảo hộ lao động như: khám sức khỏe định kỳ, khám chuyên sâu phân loại bệnh nghề nghiệp cho người lao động; các chức danh nghề thuộc nhóm nặng nhọc đều được phụ cấp theo quy định; trang bị phương tiện bảo vệ cá nhân theo tính chất công việc.
- Tuân thủ, thực hiện đầy đủ các qui định, nội qui, qui trình thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động (ATVSLĐ) nhất là công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC). Hằng năm Công ty đều tổ chức tập huấn PCCC cho toàn bộ nhân viên Công ty.
- Trang bị bảo hộ lao động, thực hiện đo kiểm môi trường lao động. Thường xuyên tổ chức kiểm tra, tự kiểm tra, đôn đốc thực hiện các biện pháp an toàn lao động tại đơn vị. Kết quả, trong năm 2025, Công ty không để xảy ra tai nạn lao động.
- Hoạt động đào tạo người lao động: Công tác đào tạo huấn luyện luôn là mục tiêu quan trọng của công ty. Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức cho người lao động cập nhật nâng cao kiến thức nghiệp vụ và đảm bảo an toàn lao động; phòng chống cháy nổ và PCCC.



Điều kiện làm việc

Môi trường làm việc hướng đến sự chuyên nghiệp, dân chủ, ứng xử văn minh, thân thiện và hợp tác; đồng nghiệp là những người giỏi chuyên môn, giàu kinh nghiệm và các chuyên gia nước ngoài. Với không gian làm việc thoáng mát rộng rãi tạo sự thoải mái cho cán bộ công nhân viên sau những giờ làm việc căng thẳng. Ban lãnh đạo công ty đã, đang và sẽ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, tạo một môi trường làm việc cởi mở, văn minh và lành mạnh.

Chế độ lao động

Công ty thực hiện chế độ làm việc 48 giờ/tuần; các chế độ làm thêm giờ, nghỉ Lễ, phép, nghỉ khác tuân thủ theo quy định của Nhà nước.

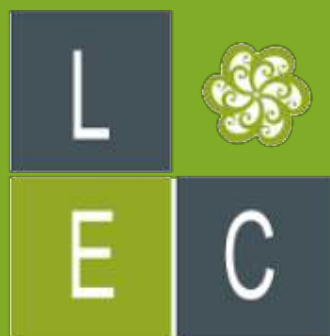
Nhân viên được cấp đồng phục; phí công tác, điện thoại, nhiên liệu, bữa ăn trưa ... Tùy theo vị trí công việc nhân viên còn được trang bị máy tính xách tay, máy tính bảng, cùng nhiều chế độ khác.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Tổng công ty LEC luôn coi trọng hình ảnh và uy tín của mình trên thị trường, do đó tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường là một vấn đề quan trọng mà công ty quan tâm thực hiện và đảm bảo thực hiện. Trong năm 2025 vừa qua, quá trình kinh doanh, xây dựng vẫn diễn ra theo đúng kế hoạch, không có trường hợp vi phạm pháp luật về môi trường và không có trường hợp khiếu nại về tiếng ồn, khói bụi hay đời sống sức khỏe, ... trong phạm vi hoạt động.

Ngoài ra, Tổng Công ty hoàn toàn tuân thủ các chính sách an sinh xã hội của địa phương vùng hoạt động với mong muốn góp một phần lợi ích vào sự phát triển chung của xã hội. Đồng thời luôn quan tâm và tạo điều kiện để đóng góp vào các quỹ phát triển địa phương, các dự án xây dựng của địa phương; tham gia tích cực vào các hoạt động đoàn thể, các công tác giáo dục về pháp luật về kiến thức cần thiết cho người dân; vận động kế hoạch hóa gia đình, phòng chống bệnh và dịch bệnh; tổ chức và tham gia các phong trào xanh, sạch, vệ sinh của địa phương; cứu trợ, từ thiện ... đặc biệt trong các vùng hoạt động chính của Tổng Công ty.





**BÁO CÁO CỦA BAN
TỔNG GIÁM ĐỐC**





Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội



Đánh giá tình hình chung

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2024	TH 2025	TH 2025 /2024
Doanh thu thuần	Triệu đồng	126.931	96.933	76,37%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	-44.791	-32.290	72,09%

Doanh thu thuần năm 2025 giảm so với năm 2024, giảm 23,63% đạt 96.933 triệu đồng, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh dịch vụ xây lắp giảm. Doanh thu và chi phí tài chính trong năm 2025 đều giảm mạnh so với năm 2024 (doanh thu tài chính giảm 33,2%, chi phí tài chính giảm 37,0% so với năm trước). Mặc dù chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm cũng giảm nhẹ 9,7% so với năm trước, nhưng lợi nhuận gộp vẫn không bù đắp được các loại chi phí, dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 bị lỗ 32.290 đồng.

Năm 2025 là cũng là năm công ty tiếp tục thực hiện công tác kiện toàn bộ máy tổ chức, hoạt động của LEC, tăng cường các công tác kiểm tra, kiểm soát trong quản lý chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong toàn công ty.



Cơ cấu doanh thu

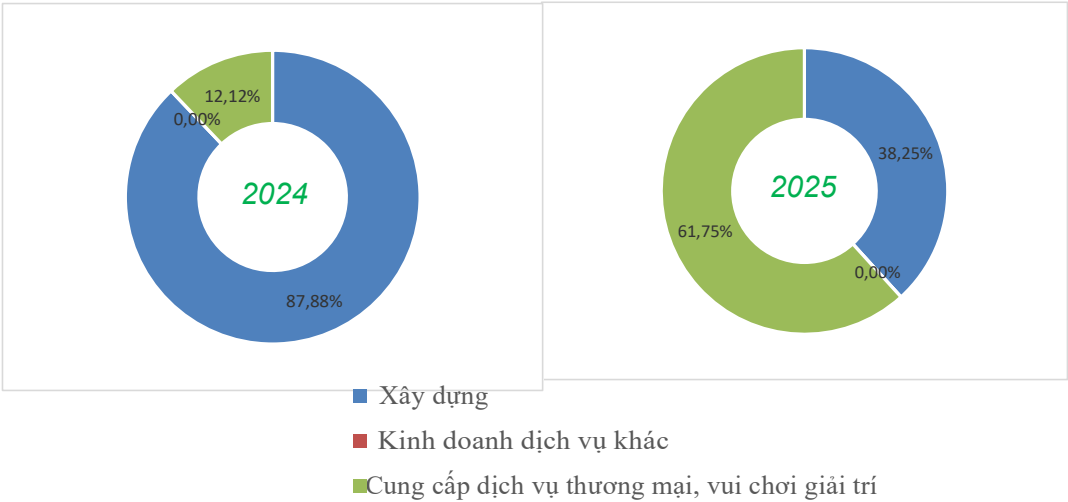
ĐVT: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Xây dựng	111.543	87,88%	37.081	38,25%
Kinh doanh dịch vụ khác		0,00%		0,00%
Dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí	15.388	12,12%	59.852	61,75%
Tổng cộng	126.931	100,00%	96.933	100,00%

Sau khi hợp nhất, hoạt động xây dựng công trình và dịch vụ thương mại vẫn là mảng kinh doanh chính trong cơ cấu doanh thu năm 2025. Doanh thu từ hoạt động xây dựng công trình năm 2025 đạt 37,081 tỷ đồng và chiếm 38,25% trong cơ cấu doanh thu. Doanh thu từ mảng dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí năm 2025, đạt 59,852 tỷ đồng tương đương 61,75% cơ cấu doanh thu, tăng so với năm 2024.

Sau khi thực hiện sáp nhập, góp vốn, hoạt động công trình xây dựng đã trở thành mảng kinh doanh quan trọng của LEC. Với lợi thế là các đơn vị có uy tín lâu năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng dân dụng, cùng với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản của Công ty mẹ thì chiến lược phát triển của mảng kinh doanh này vẫn sẽ có triển vọng trong tương lai.

Cơ cấu doanh thu thuần



Thuận lợi:

- Tình hình kinh tế trong nước năm 2025 tiếp tục tăng trưởng, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo nhờ vào sự chỉ đạo sát sao của Chính phủ, sự vào cuộc quyết liệt của các bộ, ngành, chính quyền địa phương, sự nỗ lực chủ động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp và người dân. Tại khu vực Đà Nẵng tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2025 đã tăng 9,18%, cao hơn mức tăng 7,51% của năm 2024, là năm đạt mức tăng cao nhất giai đoạn 2021 – 2025, điều này sẽ tạo đà thuận lợi cho sự phát triển của thành phố trong những năm tới.
- Hệ thống cơ sở vật chất, máy móc, thiết bị hỗ trợ của Công ty đa dạng, hiện đại, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho các công trình cũng như hoạt động quản lý, kinh doanh.
- Trong năm 2025, nguyên liệu đầu vào của LEC vẫn chủ động lựa chọn được nguồn cung cấp nguyên liệu đạt chất lượng với giá cả hợp lý, giảm mức dự trữ nguyên liệu, giảm được giá thành.





Khó khăn:

- Tình hình kinh tế - xã hội và sản xuất kinh doanh cả nước tuy đã tăng trưởng trong năm 2025 tuy nhiên kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn những yếu tố gây suy thoái, bất ổn; tạo ra biến động nhanh và khó lường về kinh tế và xã hội như: cuộc chiến thuế quan, xung đột quân sự; thiên tai khó dự báo trước có thể ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của đất nước trong tương lai.
- Xu hướng toàn cầu hoá và hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng, thị trường Việt Nam nói chung và tại khu vực hoạt động của LEC nói riêng đang dần phát triển và thu hút nhà đầu tư vào thị trường, tạo nên sự cạnh tranh khốc liệt làm công tác tiêu thụ sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn; mặt khác với quy định thắt chặt, giám sát và quản lý môi trường nghiêm ngặt cũng tạo áp lực lên hoạt động quản trị của Công ty.
- Các mảng kinh doanh của Tổng Công ty đã đa dạng hơn trước nhưng chưa mang lại hiệu quả cao, vì vậy để đảm bảo hoạt động quản trị, chiến lược kinh doanh được đảm bảo, LEC sẽ cần có những nghiên cứu, khảo sát kỹ hơn trước khi thực hiện đầu tư, triển khai dự án.



Công tác điều hành:

- Công tác tổ chức và triển khai chỉ đạo được đẩy mạnh, cập nhật đổi mới và bám sát các mục tiêu đã đặt ra đầu năm. Đánh giá chung về hoạt động điều hành sản xuất được thực hiện khá tốt. Tập thể lãnh đạo và các cán bộ nhân viên trên tinh thần tập trung nội lực, áp dụng một số ý tưởng điều hành sáng tạo, thân thiện, tạo ra các liên kết và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các nhân viên, các đơn vị và toàn công ty.
- Việc lấy kết quả chăm lo đời sống tinh thần và vật chất, vận dụng các chính sách tiền lương hợp lý, khuyến khích lao động chuyên cần và hiệu quả, nâng cao trách nhiệm của cá nhân đối với công ty và cộng đồng. Nhờ vậy, năng suất lao động tại các đơn vị được nâng cao dù áp lực cạnh tranh trên thị trường ngày càng tăng cao.
- Với xu hướng hiện đại hóa, Công ty cũng đã nhanh chóng cập nhật các phiên bản điều hành quản lý tự động, cập nhật các công nghệ đồng bộ, phân cấp quản lý để có thể dễ dàng điều hành các hoạt động cũng như giảm bớt thời gian và công sức trong việc kiểm tra định kỳ nhất là khi Công ty đang dần phát triển và có ý định mở rộng hoạt động kinh doanh, sản xuất như hiện tại.



Công tác khoa học kỹ thuật và nghiên cứu phát triển

- Công ty đã đưa vào vận hành nhiều giải pháp công nghệ, nhiều máy móc loại mới; đây là yếu tố then chốt giúp LEC tiếp tục phát triển một cách bền vững trong môi trường hội nhập quốc tế đòi hỏi công nghệ hóa, hiện đại hóa như hiện nay.
- Công tác kỹ thuật, sửa chữa khoa học được vận dụng khá hiệu quả, nhất là khi doanh nghiệp chuyên sử dụng máy móc và thiết bị cho hoạt động xây dựng và khu vui chơi giải trí. Công ty đã hạn chế được tối đa các lỗi thiết bị, hư hỏng máy móc, đồng thời, việc cập nhật, thống kê các hư hỏng và sản phẩm cần thay thế rất nhanh chóng và chủ động hoàn toàn đã giúp quy trình hoạt động kinh doanh được đảm bảo theo đúng kế hoạch.
- Công tác nghiên cứu, khảo sát các sản phẩm mới, thị trường mới cũng được duy trì và mang lại những kết quả có giá trị áp dụng để có thể triển khai trong tương lai.

Công tác quản lý chất lượng

- Liên hệ, phối hợp các phòng chức năng với các Tổ quản lý trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác quản lý chất lượng trên cơ sở làm việc nhóm triệt để, xử lý nhanh và dứt điểm các sự cố về chất lượng, đảm bảo chất lượng sản phẩm tăng và giảm thiểu hàng đổi trả, hư hỏng phải bảo hành. Tuy nhiên, vẫn chú trọng hình thức bên ngoài của sản phẩm để tăng tính cạnh tranh trên thị trường.
- Chất lượng nguyên vật liệu đầu vào được kiểm tra nghiêm ngặt, phân tích và cải tiến chất lượng sản phẩm thông qua số liệu khảo sát, giám sát sử dụng và bảo quản nguyên vật liệu đã tạo được sự ổn định rất lớn cho khâu gia công bán thành phẩm.
- Công tác bảo hành sản phẩm luôn được quan tâm và cải tiến liên tục tạo ra sự thỏa mãn đối với người tiêu dùng ngày càng cao. Công ty tiếp tục duy trì kênh bảo hành trực tuyến, giám định và trả lời kết quả đến khách hàng một cách nhanh nhất.



Tình hình tài sản

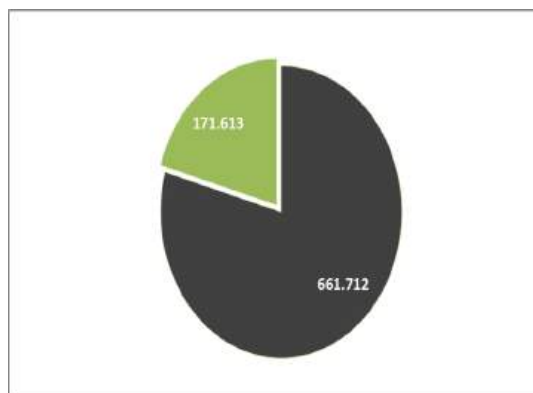
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	661.712	625.881	-5,41%
Tiền và các khoản tương đương tiền	749	2.278	204,14%
Đầu tư tài chính ngắn hạn			
Các khoản phải thu ngắn hạn	579.317	514.819	-11,13%
Hàng tồn kho	62.257	106.511	71,08%
Tài sản ngắn hạn khác	19.389	2.273	-88,28%
Tài sản dài hạn	171.613	162.414	-5,36%
Các khoản phải thu dài hạn			
Tài sản cố định	11.126	9.295	-16,46%
Bất động sản đầu tư			
Tài sản dở dang dài hạn	75.236	75.236	0,00%
Đầu tư tài chính dài hạn	70.613	70.568	-0,06%
Tài sản dài hạn khác	14.638	7.315	-50,03%
Tổng tài sản	833.325	788.295	-5,40%



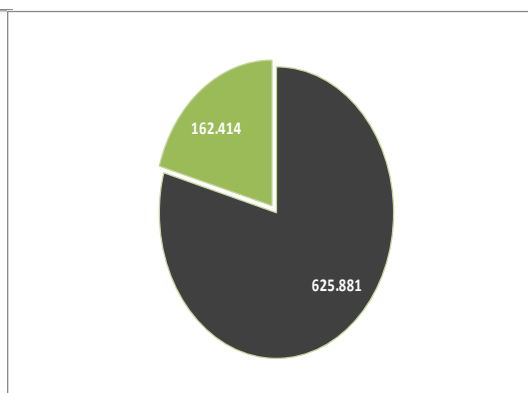
Nhìn chung trong năm qua tình hình tài sản LEC không có biến động nhiều về tài sản, tổng tài sản giảm nhẹ 5,40% (đạt 788 tỷ đồng) so với năm 2024. Sự biến động chủ yếu đến từ khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác. Các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng giảm 11,13% và hàng tồn kho tăng 71.08% so với năm 2024. Tài sản ngắn hạn khác cũng giảm mạnh 88,28% so với năm 2024, chủ yếu đến từ giảm khoản thuế GTGT được khấu trừ của công ty con – Công ty CP Đầu tư và xây dựng P&P.

Năm 2024



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2025



Tài sản ngắn hạn Tài sản dài hạn

■ ■



Tình hình nợ phải trả

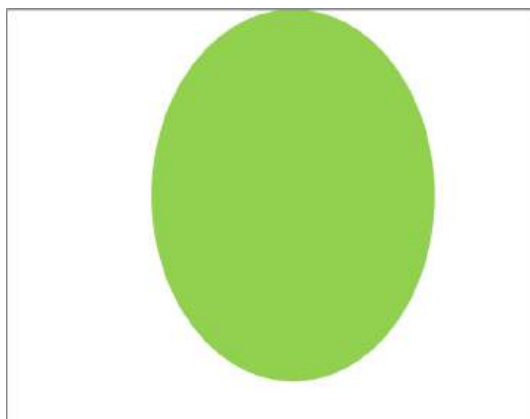
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng/giảm
Nợ ngắn hạn	512.276	500.565	-2,29%
Phải trả người bán ngắn hạn	139.978	150.035	7,18%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.441	60.908	353,15%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.276	1.877	-74,20%
Phải trả người lao động	796	945	18,72%
Chi phí phải trả ngắn hạn	15.343	13.910	-9,34%
Phải trả ngắn hạn khác	11.085	21.238	91,59%
Vay ngắn hạn	324.347	251.642	-22,42%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10	10	0,00%
Nợ dài hạn	1.399	370	-73,55%
Vay dài hạn	1.276	259	-79,70%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	123	111	-9,76%
Tổng nợ phải trả	513.675	500.935	-2,48%
Vốn chủ sở hữu	319.650	287.360	-10,10%



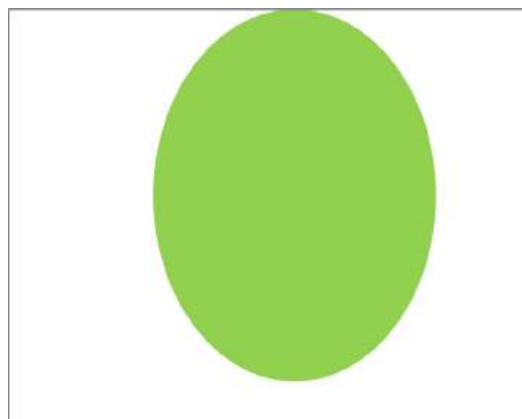
Cơ cấu nợ của LEC năm 2025 ít biến động so với năm 2024. Nợ ngắn hạn giảm nhẹ 2,29% so với năm 2024, đạt 500,6 tỷ đồng. Sự biến động của nợ ngắn hạn chủ yếu đến từ khoản mục vay ngắn hạn giảm 22,42% và người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh so với năm 2024. Vay ngắn hạn chiếm 31,92% trong tổng tài sản so với tỷ trọng 38,92% của năm 2024, tỷ trọng nợ vay vẫn ở mức vừa phải trong cơ cấu nợ của Tổng công ty. Nợ dài hạn năm 2025 vẫn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng tài sản như năm 2024

Năm 2024



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2025



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn





Trong năm 2025 LEC đã tiếp tục thực hiện quy trình ISO tại công ty, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.





Trong công tác quản lý nguồn nhân lực, lựa chọn những lao động chất lượng cao, thực hiện việc phân công đúng người đúng việc, không có tình trạng lao động nhàn rỗi dẫn đến tổn hao chi phí quản lý Công ty. Ngoài ra, để tạo động lực cho người lao động tích cực hoạt động sản xuất, cống hiến ngày càng nhiều cho công ty, LEC cũng đặt ra những tiêu chuẩn khen thưởng trong công việc, khen thưởng những cá nhân, tập thể có kết quả lao động xuất sắc, hiệu quả, sáng tạo; thêm vào đó, chú trọng mối quan hệ hợp tác, liên kết, đồng bộ giữa các phòng ban để nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan và tạo điều kiện gắn kết các nhân viên với nhau và với Công ty.



Căn cứ tốc độ phát triển của thị trường nội địa và năng lực sản xuất của Công ty cũng như dự báo về diễn biến sắp tới của nền kinh tế xã hội trong và ngoài nước, Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trong năm 2026 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2026
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.705
<i>Xây lắp</i>	79.732
<i>Thương mại, dịch vụ</i>	55.973
Lợi nhuận sau thuế	496

DOANH THU NĂM 2026

135.705

TRIỆU ĐỒNG



Các biện pháp thực hiện:

- *Về quản lý thực hiện:* tiếp tục phát huy các phương thức truyền thống có hiệu quả là con người, đồng thời vận dụng các công nghệ quản lý, sắp xếp và bố trí lao động. Tăng cường, đề cao giá trị của các cán bộ nhân viên nhất là trong công tác phối hợp hoạt động. Các chương trình và chính sách quản lý vẫn phải luôn cập nhật và thay đổi linh hoạt để có thể phù hợp với lực lượng lao động của Công ty: khuyến khích, hỗ trợ các nhân viên tiêu biểu, làm việc hiệu quả; đồng thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, không thực hiện đúng các quy định liên quan trong công việc.
- *Trong quá trình thực hiện kinh doanh:* Nhanh chóng khắc phục các lỗi máy móc, các chi phí chìm, giảm thiểu chi phí cho các công đoạn điều tra và thực hiện không hiệu quả; tăng cường tiết kiệm tất cả các giá trị dư thừa và hư hỏng có thể tránh; linh hoạt sử dụng các công nghệ và máy móc hiện đại giúp giảm thiểu chi phí nhưng vẫn mang lại giá trị cao; đề cao và khuyến khích tính tự giác và trách nhiệm đối với công việc của người lao động.

Các biện pháp thực hiện:

- *Về quản lý tài chính:* Nợ vay chiếm tỷ trọng tương đối vừa phải trong cơ cấu nguồn vốn của LEC. Điều này mang đến cho Tổng Công ty một nền tảng tài chính khá ổn định và chịu ít tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, LEC đưa ra các biện pháp sau:
- Thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản lý rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.

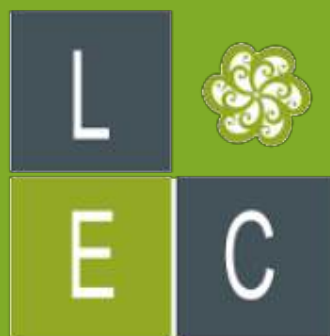


LEC luôn đề cao giá trị con người trong sự phát triển bền vững của Công ty. Nhằm tạo cho người lao động một môi trường làm việc thân thiện, năng động, nơi mà người lao động có thể phát huy hết khả năng của mình và định hướng sẽ cống hiến toàn tâm toàn ý cho sự phát triển của Công ty, LEC luôn đảm bảo các chế độ và chính sách đối với người lao động; tạo điều kiện thăm khám và chăm sóc sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên; thực hiện đánh giá hàng năm để khen thưởng cho các cá nhân và phòng ban hoạt động tích cực và hiệu quả cũng như khuyến khích toàn bộ lực lượng lao động cống hiến hết mình và đoàn kết nội bộ để tạo ra sự vững bền cho Công ty.



Công ty cũng thường xuyên tổ chức những buổi công tác xã hội, đền ơn đáp nghĩa nhằm đóng góp một phần vào sự phát triển của xã hội, chăm lo đời sống cho những mảnh đời bất hạnh, những người đã có công với đất nước trong các cuộc chiến tranh trên toàn đất nước; thể hiện thái độ tốt và trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương mà công ty đang hoạt động kinh doanh, đặc biệt là khu vực cộng đồng gần nơi hoạt động.





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





Về Các Mặt Hoạt Động Của Công Ty

Về Hoạt Động Của Ban Tổng Giám Đốc

Các Kế Hoạch, Định Hướng Của HĐQT cho năm 2026



Hoạt động kinh tế - xã hội năm 2025 của nước ta đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động bất thường với nhiều khó khăn, thách thức nhưng kinh tế nước ta ước đạt mức tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Đó chính là nhờ vào sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và người dân cả nước.

Đối với LEC, năm 2025 là năm Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Mảng kinh doanh chính của công ty vẫn là tập trung cho công tác xây dựng công trình và thương mại, chủ yếu ở các công ty con của Công ty. Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 8 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 8 Nghị quyết để Tổng giám đốc và các thành viên Ban điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của công ty.

HĐQT công ty đã có những quyết sách kịp thời, linh hoạt giúp Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững. Công tác điều hành của HĐQT thực hiện theo đúng qui định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.



Kết quả kinh doanh của LEC trong năm vừa qua, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
Doanh thu	132.743	332.896	100.843	75,97%	30,29%
LNST	-44.791	535	-32.290	72,09%	-6035,51%

DT
100.843

Tổng doanh thu Tổng Công ty trong năm 2025 đạt 100.843 tỷ đồng giảm 24,03% so với năm 2024 và chỉ đạt 30,29% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số công trình xây dựng mới triển khai thi công từ quý 4 năm 2025 do gặp khó khăn về tài chính dẫn đến doanh thu trong năm 2025 của công ty không đạt kế hoạch đề ra.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo và giám sát chặt chẽ đối với Ban Giám đốc, nhờ đó làm tăng hiệu quả hoạt động cũng như trách nhiệm làm việc của Ban Giám đốc.

- Hoàn thành báo cáo và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025, Báo cáo thường niên năm 2024, Báo cáo tài chính các Quý năm 2025;
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty vào ngày 28/06/2025;
- Thực hiện quy hoạch và phát triển nhân lực quản lý, xây dựng đội ngũ kế cận thông qua lộ trình phát triển nghề nghiệp cho nhân viên;
- Thực hiện tốt công tác kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngoài ra, HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban điều hành tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị. Ban điều hành gồm có Tổng giám đốc cùng với 2 Giám đốc của các Bộ phận đã triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty trong năm qua. Chi phí kinh doanh, chi phí đầu tư các dự án được thực hiện tiết kiệm so với kế hoạch, dự toán gói thầu được duyệt, nhờ đó đã tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả kinh doanh. Công tác quản lý của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy trình, quy chế quản lý của Công ty.



Những mục tiêu, định hướng hoạt động chính trong năm 2026:

- Tiếp tục tăng cường nguồn lực của công ty để thực hiện các hợp đồng thi công cho Dự án Tổ hợp Ánh Dương – Soleil Đà Nẵng và các Dự án lớn theo đúng các điều khoản đã cam kết;
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư, cơ hội phát triển kinh doanh mới (tại cả Công ty mẹ và các công ty con) trên nguyên tắc hiệu quả và bền vững để mở rộng hoạt động, mở rộng nguồn doanh thu nhằm nâng cao năng lực, uy tín, hình ảnh thương hiệu của Công ty.



Các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2026 cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
1	Doanh thu kế hoạch	Triệu đồng	135.705
	- Xây lắp	Triệu đồng	79.732
	- Thương mại, dịch vụ	Triệu đồng	55.973
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	496

Kế hoạch đầu tư xây dựng năm 2026:

1. Dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng – giai đoạn 2:

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2 như sau:

- Lựa chọn đối tác có năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư, xây dựng dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2;
- Triển khai các gói thầu đầu tiên trong việc thực hiện dự án Khu phức hợp EVN-Land Đà Nẵng - giai đoạn 2.



Các biện pháp hoàn thành kế hoạch:

- **Công tác quản trị**
 - Tiếp tục nâng cao công tác quản trị Công ty theo chuẩn quốc tế, ứng dụng các công cụ quản trị hiện đại;
 - Nâng cao vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro trong quản trị tài chính, kế toán kiểm toán, quản lý rủi ro doanh nghiệp;
 - Tiếp tục nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, nâng cao vai trò của thành viên HĐQT;
 - Tăng cường việc đào tạo quản trị công ty cho các thành viên trong HĐQT, ban điều hành và ban kiểm soát.
- **Về hoạt động kinh doanh:** Ngày càng đa dạng hóa các mảng hoạt động kinh doanh. Ưu tiên cho việc phát triển ngành nghề cốt lõi đã khẳng định được thương hiệu và các mảng kinh doanh mang lại nguồn thu cao.
- **Về thị trường:** Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và phát triển thương hiệu, thị phần. Phát huy mọi nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận thị trường tại khu vực hoạt động và các địa điểm lân cận.
- **Về khoa học công nghệ:** Đẩy mạnh phong trào sáng kiến cải tiến kỹ thuật, đổi mới công nghệ nhằm tạo ra nhiều lợi nhuận. Thường xuyên cập nhật, nghiên cứu, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trên thế giới.
- **Về đầu tư:** Đầu tư phát triển và hoàn thiện hệ thống thiết bị máy móc chuyên ngành hiện đại, mang tính đổi mới công nghệ. Thông qua việc đầu tư để tiếp cận được những phương tiện, thiết bị hiện đại theo hướng phát triển của khoa học kỹ thuật tiên tiến trên thế giới, đồng thời cũng đào tạo được đội ngũ cán bộ lãnh nghề, đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- **Về tài chính:** Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.
- **Về nguồn nhân lực:** Thực hiện tốt chế độ, chính sách đối với người lao động; không ngừng thu hút nhân tài và có chính sách sử dụng nhân tài hiệu quả; tiếp tục đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng công tác cho cán bộ quản lý, chuyên viên nghiệp vụ.





QUẢN TRỊ CÔNG TY





Hội Đồng Quản Trị

Ban Kiểm Soát

Các Giao Dịch, Thù Lao Và Các Khoản Lợi Ích



Thông tin về số lượng thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu do cá nhân nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch	-	-
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên không điều hành	-	-
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên độc lập	-	-
5	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên độc lập	-	-

Lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Kháng Chiến – Chủ tịch HĐQT		
Năm sinh	:	01/01/1964
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:	
1982-1986		Thực hiện nghĩa vụ quân sự tại lữ đoàn 312 thuộc huyện Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình
1987-1993		Học chuyên ngành Kinh tế tại Liên Bang Nga (Liên Xô cũ)
1994-1999		Giám đốc công ty TNHH An Thịnh Hà Nội
1999-2013		Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng An Thịnh Vĩnh Phúc
2005-2009		Tổng Giám đốc công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2010 - 2024		Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014 đến nay		Chủ tịch Hội đồng quản trị các Công ty: + Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty CP Quốc tế Nam Hội An
2016 đến nay		Tổng giám đốc công ty TNHH Lemony Hà Nội + Giám đốc công ty TNHH đầu tư phát triển và xây dựng Việt Trung + Giám đốc công ty TNHH đầu tư PT Đoàn Linh Gia
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	:	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu		15.705.372



Ông Phạm Ngọc Bình– Thành	
Năm sinh	30/07/1968
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Khoan Thăm Dò
Quá trình công tác	
1985-2005	Cán bộ tại Đoàn khảo sát Bộ cơ khí luyện kim, sau sát nhập là Xí nghiệp Khảo sát thuộc Công ty Tư vấn Đầu tư và Phát triển Bộ Công Nghiệp
2005-2008	Trưởng phòng Thi công thuộc Viện Công nghệ Khoan, trực thuộc Hội Khoan Khai Thác Việt Nam
2008-2017	PGĐ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng P&P
2013-2017	GĐ Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn Thành viên HĐQT Công ty TNHH An Thịnh Quế Sơn
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần Quốc Tế Nam Hội An + Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng P&P + Công ty CP Bất động sản Điện lực miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng– Thành viên HĐQT	
Năm sinh	01/09/1967
Nơi sinh	Vĩnh Phúc
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1989-2001	Học tập và làm việc tại Maxcova
2002-2004	Về nước theo học Quản trị Kinh doanh, Quản lý Tài chính tại trường Đại học Kinh tế Quốc Dân
2006-2009	Trưởng phòng Tài chính kế toán tại Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2009-nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính Công ty cổ phần bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2015-nay	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2016-nay	Thành viên HĐQT các công ty: + Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng + Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Phạm Đức Hạnh - Thành viên HĐQT

Năm sinh	18/11/1986
Nơi sinh	Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân điện tử viễn thông
Quá trình công tác	
2005 - 2010	Học chuyên ngành điện tử viễn thông, Đại học Bách Khoa Hà Nội
2010 - 2011	Công ty CMS, thành viên tập đoàn CMC, Phòng kỹ thuật, trung tâm dịch vụ 59
2011 - 2014	Mạng viễn thông Gmobile, trưởng ban giám sát, DSS phòng IP-PBX
2014 - Nay	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam, Ban kế hoạch và phát triển dự án.
04/2017 – nay	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Ông Nguyễn Xuân Trường – Thành viên HĐQT

Năm sinh	01/12/1987
Nơi sinh	Nam Định
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
2008-2017	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 24-ICIC
2017-2018	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng P&P
2018-2021	Chuyên viên tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2025	Trợ lý TGĐ tại Công ty CP Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Các buổi họp của Hội đồng quản trị

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bắt đầu: 16/11/2016	8/8	100%	
2	Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	8/8	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên	Bắt đầu: 16/11/2016	8/8	100%	
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên	Bắt đầu: 28/03/2017	8/8	100%	
5	Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2023	8/8	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	15/2025/NQ-LEC-HĐQT	17/03/2025	Thông qua việc lùi thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung
02	29A/2025/NQ-LEC-HĐQT	16/04/2025	Thông qua việc định mức tạm ứng phục vụ công tác cho cán bộ công nhân viên của Công ty
03	31/2025/NQ-LEC-HĐQT	28/04/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
04	44/2025/NQ-LEC-HĐQT	03/06/2025	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
05	60/2025/NQ-LEC-HĐQT	10/07/2025	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025
06	80/2025/NQ-LEC-HĐQT	24/10/2025	Thông qua việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Vui chơi Thể hệ mới
07	91/2025/NQ-LEC-HĐQT	26/11/2025	Thông qua việc vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P
08	92/2025/NQ-LEC-HĐQT	30/12/2025	Thông qua khoản hỗ trợ vốn lưu động cho Công ty cổ phần Vui chơi Thể hệ mới

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.



Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng Ban (Bổ nhiệm ngày 27/04/2024, từ nhiệm ngày 28/06/2025)		
2	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-
3	Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên (Bổ nhiệm từ 29/06/2021)	-	-
4	Ông Võ Văn Thơm	Thành viên (Bổ nhiệm từ 28/06/2025)		

Lý lịch của các thành viên Ban kiểm soát

Bà Phạm Thị Thanh Hằng – Trưởng BKS	
Năm sinh	25/11/1991
Nơi sinh	Hưng Yên
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2013-2019	Chuyên viên tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
2019-2021	Kế toán tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam
2021-2025	Kế toán tại Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình
2025-nay	Kế toán tại Công ty Cổ phần Sản xuất Vật liệu Xây dựng Hồng Kỳ
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Bà Nguyễn Thị Hương – Thành viên BKS

Năm sinh	13/08/1985
Nơi sinh	Xã Nam Lợi, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kế toán
Quá trình công tác	
2007-2014	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2014-2018	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị và KCN Nhân Hòa
2018-2025	Kế toán Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hoà Bình
2025 đến nay	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Ánh Dương Hoà Bình
2025 đến tháng 3/2025	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



Bà Nguyễn Thị Huệ – Thành viên BKS

Năm sinh	28/01/1985
Nơi sinh	Lương Sơn – Hòa Bình
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2010-2016	+ Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình
2017-nay	+ Kế toán Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Hoà Bình + Kế toán Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Phúc Tiến.
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0

Ông Võ Văn Thơm – Thành viên BKS

Năm sinh	20/04/1982
Nơi sinh	Tổ 29 phường An Hải, thành phố Đà Nẵng
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2005-2005	+ Giám sát thương mại tại Công ty CP Bóng đèn Điện Quang
2005-2006 2007-2009 2010 - nay	+ Nhân viên kinh doanh tại Công ty TNHH MK + Nhân viên kinh doanh tại Công ty CP Ngôi sao xanh + Chuyên viên pháp chế tại Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung:
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu	0
Số cổ phiếu đại diện sở hữu	0



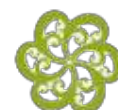
Các buổi họp của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Thành viên	Bắt đầu: 27/04/2024 Ngày không còn là TV BKS: 28/06/2025	1/2	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	Bắt đầu: 29/06/2021	2/2	100%	
4	Ông Võ Văn Thơm	Thành viên	Bắt đầu: 28/06/2025	1/2	100%	

Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện công tác kiểm soát theo Điều lệ của Công ty, kiểm soát thường xuyên các hoạt động kinh doanh thông qua hồ sơ, tài liệu, chứng từ, tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và đưa ý kiến của Ban Kiểm soát về các chủ trương, kế hoạch, thực hiện sản xuất kinh doanh, tài chính, công bố các thông tin theo quy định, cụ thể:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.
- Xem xét, thẩm định các báo cáo tổng kết tài chính, kinh doanh do Ban Tổng giám đốc và các bộ phận liên quan thực hiện.
- Kiểm soát quá trình xây dựng và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản.
- Kiểm soát việc xây dựng phương án và phân phối lợi nhuận năm 2025.
- Kiểm soát việc công bố thông tin theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán và các quy định của pháp luật.

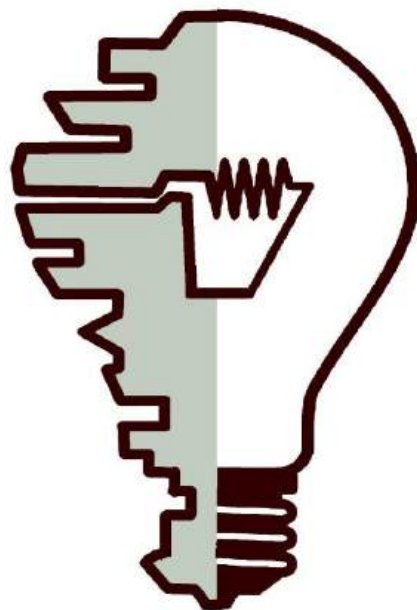


Đánh giá của Ban kiểm soát

Năm 2025 nhìn chung hoạt động kinh doanh của các công ty con gặp nhiều khó khăn do các công trình thi công xây dựng chậm triển khai lại dẫn đến kết quả kinh doanh của năm 2025 không đạt kế hoạch đã đề ra.

Ban Lãnh đạo và tập thể CBCNV toàn bộ Công ty đã nỗ lực duy trì hoạt động công ty ổn định, có biện pháp thu hồi công nợ, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và chi phí quản lý doanh nghiệp để giảm giá thành sản phẩm, tăng lợi nhuận. Thực hiện công bố thông tin theo đúng qui định.

Ban kiểm soát nhất trí với Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.



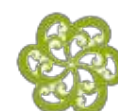
EVALUATE



Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích trong năm 2025

Họ và tên	Chức danh	Thù lao 1 tháng (VND)	Lương 1 tháng (VND)	Thưởng
Hội đồng quản trị				
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT	-		
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT	-		
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT	-		
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	-		
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT			
Ban kiểm soát				
Bà Phạm Thị Thanh Hằng	Trưởng BKS	-		
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS			
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS	-		
Ông Võ Văn Thơm	Thành viên BKS			
Ban điều hành				
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc		20.000.000	
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng		17.200.000	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có



Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:*** Giao dịch giữa Công ty và bên liên quan của người nội bộ:**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP An Thịnh Quảng Nam	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Năm 2025	08/2021/NQ-LEC-HĐQTCT ngày 04/03/2021	Thiết kế, cung cấp và thi công cảnh quan Tầng 01 của Tòa D Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, Tổng giá trị 19,7 tỷ đồng
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Năm 2025	61A/2021/NQ-LEC-HĐQTCT ngày 21/07/2021	Cung cấp và thi công lắp đặt vách ngăn di động Dorma tại Tòa D - Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng, Tổng giá trị 2,8 tỷ đồng
3	Công ty CP An Thịnh Quảng Nam	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	Phát sinh năm 2023 và vẫn còn thực hiện đến năm 2025		Cung cấp keo dán đá với tổng giá trị 0,67 tỷ và dịch vụ vệ sinh công nghiệp với tổng giá trị 0,68 tỷ

*** Giao dịch giữa Công ty con và với bên liên quan của người nội bộ:**

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm, nội dung giao dịch
1	CTCP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Xây lắp
2	Công ty CP An Thịnh Quảng Nam	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Vui chơi Thể hệ mới	Trong năm có phát sinh các giao dịch về: Cung cấp hàng hoá
3	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam	Người nội bộ là Chủ tịch HĐQT công ty	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	Trong kỳ có phát sinh các giao dịch về: Cung cấp dịch vụ

Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm Công ty đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định về quản trị Công ty.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Kiểm soát

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

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

Đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

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

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

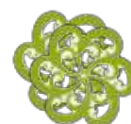
Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 "Phân 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

10
IG
NH
AT
VB
TN



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 thuê 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 thuế 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 thuế 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 kể 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

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 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
Trong đó: Chi phí lãi vay	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

Kê 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



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 lẻ hàng 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 kế 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 kế 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 tổn 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 hóa) 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 hóa), 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, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

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 Bắt 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-TTHM-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 thép	11.537.760.845	11.537.760.845
Cần hệ 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 sản phẩm 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 thép và cầu leo. Lãi suất được xác định theo từng khế ước nhận nợ cụ thể và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

20. 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	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	261.000.000.000	261.000.000.000

20.4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.100.000	26.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.100.000	26.100.000
Cổ phiếu phổ thông		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.100.000	26.100.000
Cổ phiếu phổ thông	10.000	10.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	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
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	148.636.364	90.909.090
Các khoản khác	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
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	138.579.929
Các khoản bị phạt, chi không hợp lệ	570.465.563	2.073.888.112
Chi phí khác	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
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	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
Lợi nhuận thuần sau thuế	(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(22.376.922.359)	(36.034.129.704)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh VN	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	Đại diện pháp luật là thành viên HĐQT công ty con
Công ty cổ phần An Việt Hòa Bình	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình	Đại diện pháp luật là Thành viên HĐQT Công ty
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	Người nội bộ là đại diện pháp luật công ty
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam	Đại diện pháp luật đồng thời là Tổng giám đốc Công ty
Ông Nguyễn Kháng Chiến	Chủ tịch HĐQT Công ty con
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Ngọc Bình	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoài Nam	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Tuấn	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng BKS
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên BKS
Ông Võ Văn Thơm	Thành viên BKS
Bà Trịnh Thị Thu Thương	Thành viên HĐQT công ty con
Bà Phạm Minh Trang	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



Phụ lục số 02

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa 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





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG



TP. Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2026

Chữ ký người đại diện pháp luật



Lê Hoài Nam