

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

BẢNG CÂN ĐÓI KÊ TOÁN

MẪU B 01-DN

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	100		12.158.567.199	12.482.518.306
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	966.090	17.575.115
1. Tiền	111		966.090	17.575.115
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	69.320.000	73.260.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		350.000.000	350.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(280.680.000)	(276.740.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		11.789.691.732	12.110.907.738
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	7.006.938.546	7.006.938.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.150.081.755	10.196.081.755
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	12.405.310.065	12.680.526.071
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(17.772.638.634)	(17.772.638.634)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.5	-	-
1. Hàng tồn kho	141		2.337.489.068	6.748.630.214
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.337.489.068)	(6.748.630.214)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		298.589.377	280.775.453
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		265.351.761	247.537.837
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		33.237.616	33.237.616
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	200		133.922.943.302	135.452.535.273
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	-	-
- Nguyên giá	228		675.311.099	675.311.099
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(675.311.099)	(675.311.099)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		-	-
1. Chi phí sản xuất. KD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		133.922.943.302	135.452.535.273
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.7		
2. Đầu tư vào công ty liên kết.liên doanh	252	V.8	241.800.000.000	241.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.10	(107.877.056.698)	(106.347.464.727)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	270		146.081.510.501	147.935.053.579

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

BẢNG CÂN ĐOÀI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

MẪU B 01-DN

Ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>				
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>				
1. Phải trả người bán ngắn hạn	300		6.865.704.077	11.277.213.118
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	310		6.865.704.077	11.277.213.118
3. Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	311	V.11	814.077.600	814.445.495
4. Phải trả người lao động	312		489.198.901	489.198.901
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	313	V.12	4.200.205.640	8.611.346.786
6. Phải trả ngắn hạn khác	314			
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	315	V.13		
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	316	V.14	415.176.270	415.176.270
9. Quỹ khen thưởng; phúc lợi	317		947.045.666	947.045.666
<b>II. Nợ dài hạn</b>				
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	330			
<b>B. NGUỒN VỐN (400=410+430)</b>				
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>				
1. Vốn góp của chủ sở hữu	400		139.215.806.424	136.657.840.461
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	410	V.15	139.215.806.424	136.657.840.461
- Cổ phiếu ưu đãi	411		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	411a		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	412		26.169.114.884	26.169.114.884
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421		(1.386.953.308.460)	(1.389.511.274.423)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421a		(1.389.511.274.423)	(1.387.184.310.164)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421b		2.557.965.963	(2.326.964.259)
	422			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>				
<b>(440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>146.081.510.501</b>	<b>147.935.053.579</b>

Quảng Nam; ngày 20 tháng 10 năm 2025.



VŨ ANH TUẤN  
Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM  
Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2025

MẪU B 02-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2024
1.Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ	01	VI.1	-	-	-	-	-
2.Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-	-	-	-
3.Doanh thu thuần từ hàng hóa và dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	-	-	-	-	-
4.Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	-	-	-	-
5.Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV (20 = 10 - 11)	20	24	-	-	-	-	-
6.Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	(43)	24	741	830	1.686.438.006
7.Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	538.141.110	496.800.533	24	1.533.531.971	1.686.438.006
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	-	-	-	-	-	-
8.Chi phí bán hàng	24	-	-	-	-	-	-
9.Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.566.313	643.200	319.644.042	426.979.186	(2.113.416.451)
10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	31	(541.707.466)	(497.443.709)	(1.853.175.183)	4.411.141.146	-
11.Thu nhập khác	31	32	-	-	-	-	-
12.Chi phí khác	32	40	-	-	-	-	-
13.Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	50	(541.707.466)	(497.443.709)	4.411.141.146	2.557.965.963	(2.113.416.451)
14.Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	51	-	-	-	-	-
15.Chi phí thuế TNNDN hiện hành	51	52	-	-	-	-	-
16.Chi phí thuế TNNDN hoàn lại	52	60	(541.707.466)	(497.443.709)	2.557.965.963	(2.113.416.451)	(14)
17.Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	70	VI.7	(4)	17	17	
18.Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70						

Quyết định số 1/2025/QĐ-ND  
ngày 20 tháng 10 năm 2025



Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Người lập biểu

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ

MẪU B 03-DN

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
<b>LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	1	2.557.965.963	(2.113.416.451)
Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ	2	-	-
Các khoản dự phòng	3	(2.877.609.175)	1.686.438.006
Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	5		
Chi phí lãi vay	6		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	8	(319.643.212)	(426.978.445)
Tăng giảm các khoản phải thu	9	303.402.082	404.137.558
Tăng giảm hàng tồn kho	10	4.411.141.146	
Tăng giảm các khoản phải trả	11	(4.411.509.041)	664.824
Tăng giảm chi phí trả trước	12		
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
Tiền lãi vay đã trả	14		
Thuế TNDN đã nộp	15		
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(16.609.025)	(22.176.063)
<b>LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
Tiền chi cho vay và mua các công nợ của đơn vị khác	23		
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	-
<b>LUU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp (*)	31	-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(16.609.025)	(22.176.063)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	17.575.115	41.797.791
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	966.090	19.621.728

Quảng Nam, ngày 20 tháng 10 năm 2025



VŨ ANH TUẤN

Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Người lập biểu

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU B 09-DN

### I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Việt Trung Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 33030700039 ngày 14 tháng 07 năm 2003 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam (từ ngày thành lập đến nay Công ty đã có 18 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 26 tháng 04 năm 2021 với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 4000386181). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập; hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp; Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

#### *Ngành nghề kinh doanh*

Sản xuất dây cáp; sợi cáp quang học; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại; Sản xuất; truyền tải và phân phối điện (Chi tiết: thủy điện; sản xuất điện khác (điện phong)...); Sản xuất sản phẩm từ plastic (Chi tiết: sản xuất ống nhựa cứng; ống nhựa mềm); Xây dựng công trình dân dụng; giao thông; kỹ thuật; Kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; chủ sử dụng hoặc di thuê; Khai thác đá; cát; sỏi; đất sét; Trồng cây cao su; Khai thác gỗ; Khai thác quặng đồng; Khai thác quặng sắt; Sản xuất linh kiện điện tử (Chi tiết: sản xuất các thiết bị điện thoại); Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử; viễn thông (Chi tiết: bán buôn các thiết bị điện tử; viễn thông; thiết bị điện tử điều khiển; thiết bị phát sóng; linh kiện điện thoại); Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ; Sản xuất dây; cáp điện và điện tử khác; Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất sản phẩm khác từ plastic; Sản xuất bột giấy; giấy và bia; Sản xuất sản phẩm chịu lửa; Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Sản xuất cao su tổng hợp dạng nguyên sinh; Sản xuất kim loại màu và kim loại quý; Bán buôn thiết bị điện lạnh, điện cơ; Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ; Bán buôn giấy các loại; Hoạt động viễn thông có dây; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Hoạt động viễn thông không dây; Tìm kiếm; thăm dò; khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản cát)...

Trụ sở chính Công ty tại: Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng.

### II. NĂM TÀI CHÍNH. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### 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 Việt Nam ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 Năm 2014 Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi; bổ sung; hướng dẫn thực hiện kèm theo.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ; tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính; giả định đặt ra.

### 3. Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; các khoản phải thu; tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu; tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua; phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền; các khoản đầu tư ngắn hạn; phải thu khách hàng; các khoản phải thu khác và ký quỹ ngắn hạn.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ ngắn hạn và phải trả người bán.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại; chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt; tiền gửi ngân hàng; tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng; có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo.

### 5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác.

### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và 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. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

### 7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính. cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10
Máy móc, thiết bị	6 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 – 6
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 5
Tài sản cố định khác	3 – 7

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý; nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### 8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá là Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ các khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng với các chi phí cho đèn bù; giải phóng mặt bằng; san lấp mặt bằng; lệ phí trước bạ....

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không tính khấu hao.

Các tài sản cố định vô hình khác là phần mềm kế toán được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình này được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Tỷ lệ khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
---------------------	---------------

Phần mềm máy tính	3
-------------------	---

### 9. Bất động sản đầu tư

#### *Nguyên giá*

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

#### *Khấu hao*

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

### 10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### 12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình xây dựng cơ bản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Khi công trình hoàn thành thì chi phí đi vay được tính vào chi phí tài chính trong kỳ.

Tất cả các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh.

### 14. Nguồn vốn kinh doanh

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông;

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận còn lại tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán từ các hoạt động kinh doanh của Công ty.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Lãi tiền gửi ngân hàng; lãi cho vay

Lãi tiền gửi ngân hàng; lãi cho vay được ghi nhận khi tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### Cỗ tức

Cỗ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cỗ tức của Công ty được xác lập; ngoài trừ cỗ tức ghi nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng mà không được ghi nhận là doanh thu.

### 16. Ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ.

### 17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó; thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### 18. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

### 19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN

### 1. Tiền

	Đơn vị tính: VND	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt		411.328	16.931.183
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		554.762	643.932
Các khoản tương đương tiền		-	-
Cộng		<u>966.090</u>	<u>17.575.115</u>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Chứng khoán kinh doanh		
Cổ phiếu	350.000.000	350.000.000
Cộng	<u>350.000.000</u>	<u>350.000.000</u>
Dự phòng giảm giá cổ phiếu (i)	(280.680.000)	(276.740.000)
Chứng khoán kinh doanh thuần	<u>69.320.000</u>	<u>73.260.000</u>

### 3. Phải thu khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
- Cty CP XD Thủy Lợi Thủy Điện Quảng Nam	865.742.848	865.742.848

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông ; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

- Cty CP Kỹ Thuật TM& Du lịch Thăng Long	616.500.601	616.500.601
- CN Cty CP DV Viễn Thông & In Bưu Điện- XN Xây Lắp	464.032.000	464.032.000
- Phải thu Nguyễn Lê Hải Đăng		
- Phải thu Ngô Văn Quốc		
- Các khách hàng khác	<u>5.060.663.097</u>	<u>5.060.663.097</u>
Cộng	<u><u>7.006.938.546</u></u>	<u><u>7.006.938.546</u></u>

### 4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty Cổ Phần Tây Bà Nà	6.848.644.389	6.848.644.389
Tạm ứng	4.412.699.701	4.687.915.707
Phải thu khác	<u>1.143.965.975</u>	<u>1.143.965.975</u>
Cộng	<u><u>12.405.310.065</u></u>	<u><u>12.680.526.071</u></u>

#### Phải thu là các bên có liên quan

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Tây Bà Nà	6.848.644.389	6.848.644.389

### 5. Hàng tồn kho

\*\* Căn cứ theo quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 về việc phê duyệt hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi tại Cụm công nghiệp và dịch vụ An Lưu cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Việt Trung Nam với số tiền được phê duyệt là : 4.411.141.146 đồng làm cho Hàng tồn kho giảm tương ứng với số tiền được hoàn.

	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.337.489.068	6.748.630.214
Hàng hóa	-	-
Cộng	<u>2.337.489.068</u>	<u>6.748.630.214</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông ; TP Đà Nẵng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**6. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Công
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	-	675.311.099	675.311.099
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>675.311.099</b>	<b>675.311.099</b>
<b>Giá trị mòn lũy kế</b>			
Số đầu kỳ	-	675.311.099	675.311.099
Tăng trong kỳ	-	-	-
<i>Kháu hao trong kỳ</i>	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>675.311.099</b>	<b>675.311.099</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Đầu tư vào Công ty con**

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Khoáng sản Quảng Nam	-	-
Công ty CP Tây Bà Nà	-	-
<b>Công</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8. Đầu tư vào Công ty liên kết; liên doanh**

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP sản xuất ứng dụng công nghệ cao Thái Sơn	121.800.000.000	121.800.000.000
Công ty CP Tây Bà Nà	120.000.000.000	120.000.000.000
<b>Công</b>	<b>241.800.000.000</b>	<b>241.800.000.000</b>

**9. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Khoáng sản Quảng Nam	-	-
Công ty CP Tây Bà Nà	79.339.740.229	77.810.148.258
Công ty Cổ phần phát triển BĐS Tây Hồ Tây		
Công ty CP SX Ứng dụng Công Nghệ Cao Thái Sơn	28.537.316.469	28.537.316.469
<b>Công</b>	<b>107.877.056.698</b>	<b>106.347.464.727</b>

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2025	01/01/2025
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	814.445.495	814.445.495

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Cộng	<u>814.445.495</u>	<u>814.445.495</u>
------	--------------------	--------------------

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

\*\* Căn cứ theo quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 về việc phê duyệt hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi tại Cụm công nghiệp và dịch vụ An Lưu cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Việt Trung Nam với số tiền được phê duyệt là: 4.411.141.146 đồng làm cho thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm số tiền tương ứng.

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-
Thuế và các khoản phải nộp khác	<u>4.200.205.640</u>	<u>8.611.346.786</u>
Cộng	<u>4.200.205.640</u>	<u>8.611.346.786</u>

**12. Chi phí phải trả**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	-	-

**13. Các khoản phải trả phải; phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Kinh phí công đoàn	<u>71.570.133</u>	<u>71.570.133</u>
Bảo hiểm xã hội; y tế; TN	-	-
Phan Chí Tâm	-	-
Các khoản phải trả; phải nộp khác	<u>343.606.137</u>	<u>343.606.137</u>
Cộng	<u>415.176.270</u>	<u>415.176.270</u>

**14. Vốn chủ sở hữu**

Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>26.169.114.884</u>		<u>(1.389.511.274.423)</u>	<u>136.657.840.461</u>
Tăng trong năm				-	-
Tăng vốn trong năm		-		-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-		-	-
Giảm trong năm	-	-		-	-
Số cuối năm trước/Số đầu năm nay	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>26.169.114.884</u>		<u>(1.389.511.274.423)</u>	<u>136.657.840.461</u>
Tăng trong kỳ	-	-		<u>2.557.965.963</u>	<u>2.557.965.963</u>
Tăng vốn trong kỳ	-	-		-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-		-	-
Giảm trong kỳ	-	-		-	-
Số cuối kỳ	<u>1.500.000.000.000</u>	<u>26.169.114.884</u>		<u>(1.386.953.308.460)</u>	<u>139.215.806.424</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**Cổ phiếu**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	150.000.000	150.000.000
Cổ phiếu phổ thông	<u>150.000.000</u>	<u>150.000.000</u>
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.000.000	150.000.000
Cổ phiếu phổ thông	<u>150.000.000</u>	<u>150.000.000</u>
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
<b>Tổng doanh thu</b>	-	-	-	-
Trong đó:				
Doanh thu bán hàng	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	-	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	-	-	-	-

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hàng bán	-	-	-	-
<b>Công</b>	-	-	-	-

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi; cho vay	(43)	24	830	741
<b>Công</b>	(43)	24	830	741

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Quý III</b>		<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Chi phí lãi vay	-	-	-	-
Lỗ do bán chứng khoán	-	-	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	538.141.110	496.800.533	1.533.531.971	1.686.438.006
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán định doanh và tồn thắt đầu tư	-	-	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>538.141.110</b>	<b>496.800.533</b>	<b>1.533.531.971</b>	<b>1.686.438.006</b>

**5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Quý III /2025</b>	<b>Quý III/2024</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(541.707.466)</b>	<b>(497.443.709)</b>
Điều chỉnh tăng	-	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>(541.707.466)</b>	<b>(497.443.709)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<b>Quý III /2025</b>	<b>Quý III/2024</b>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>(541.707.466)</b>	<b>(497.443.709)</b>
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>(541.707.466)</b>	<b>(497.443.709)</b>
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	150.000.000	150.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	
Công ty Cổ Phần Tây Bà Nà	Công ty liên kết	
Công ty Cổ Phần sản xuất ứng dụng công nghệ cao Thái Sơn.	Công ty liên kết	
<b>Giao dịch với các bên liên quan</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị (VND)</b>
Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo		15

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông ; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Công ty Cổ Phàn Tây Bà Nà

Phải thu khác

Công ty Cổ Phàn Công Nghiệp Cao Su Quảng Nam đổi tên thành : Công ty Cổ Phàn Tây Bà Nà theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 30/12/2021 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp.

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm như sau:

	Quý III /2025	Quý III/2024
Lương; thưởng	0	0
Cộng	0	0

### 2. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chủ yếu theo lĩnh vực kinh doanh

#### Thông tin bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty có hoạt động kinh doanh thương mại tại trụ sở chính của công ty mẹ là TP Đà Nẵng.

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.3.

#### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị sổ sách	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	966.090	17.575.115
Đầu tư ngắn hạn	69.320.000	73.260.000
Phải thu khách hàng	7.006.938.546	7.006.938.546
Các khoản phải thu khác	12.405.310.065	12.680.526.071
Ký quỹ		
Cộng	<b>19.482.534.701</b>	<b>19.778.299.732</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ thuê tài chính		
Phải trả người bán	814.077.600	814.445.495
Cộng	<b>814.077.600</b>	<b>814.445.495</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro ngoại tệ (rủi ro tỷ giá), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do hoạt động kinh doanh đồ gia dụng, các hoạt động xây dựng và khai thác khoáng sản ở trong nước (Khu vực phía Bắc) được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

### Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

### Quản lý rủi ro về giá của cổ phiếu

Rủi ro về giá của cổ phiếu là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của các cổ phiếu sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

### Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành, nghề kinh doanh, công ty đầu tư... Theo tình hình thị trường hiện nay, Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn, tiền gửi ngắn hạn...).

### Phải thu khách hàng

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông ; TP Đà Nẵng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện nay chủ yếu được chia làm 3 hoạt động chính: lĩnh vực thương mại (mua bán đồ gia dụng); chủ yếu thu tiền ngay; hoạt động xây dựng và khai thác khoáng sản; Công ty thực hiện giao thầu thi công, khai thác cho đơn vị bên ngoài do đó công nợ phải thu khách hàng tương ứng với công nợ phải trả nhà thầu, đơn vị khai thác bên ngoài, điều kiện thanh toán theo tiến độ công việc hoàn thành. Công ty tin tưởng rằng không có rủi ro tín dụng trọng yếu đối với khoản phải thu khách hàng.

### Các khoản cho vay ngắn hạn

Công ty cho các cá nhân vay; mượn tiền trong vòng 1 năm với lãi suất 8%/năm. Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các cá nhân có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn; có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt; các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ thuê tài chính	-	-	-	-
Phải trả người bán	814.077.600	-	-	814.077.600
<b>Cộng</b>	<b>814.077.600</b>	-	-	<b>814.077.600</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản TĐ tiền	966.090	-	-	966.090
Đầu tư ngắn hạn	69.320.000	-	-	69.320.000
Phải thu khách hàng	7.006.938.546	-	-	7.006.938.546
Các khoản phải thu khác	12.405.310.065	-	-	12.405.310.065
Ký quỹ ngắn hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.482.534.701</b>	-	-	<b>19.482.534.701</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần cuối kỳ</b>	<b>18.668.457.101</b>	-	-	<b>18.668.457.101</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Lô 04 KCN Điện Nam Điện Ngọc; Phường Điện Bàn Đông; TP Đà Nẵng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Số đầu kỳ</b>				
Vay và nợ thuê tài chính	-	-	-	-
Phải trả người bán	814.445.495	-	-	814.445.495
<b>Cộng</b>	<b>814.445.495</b>	-	-	<b>814.445.495</b>
<b>Số đầu kỳ</b>				
Tiền và các khoản TĐ tiền	17.575.115	-	-	17.575.115
Đầu tư ngắn hạn	73.260.000	-	-	73.260.000
Phải thu khách hàng	7.006.938.546	-	-	7.006.938.546
Các khoản phải thu khác	12.680.526.071	-	-	12.680.526.071
Ký quỹ ngắn hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.778.299.732</b>	-	-	<b>19.778.299.732</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần đầu kỳ</b>	<b>18.963.854.237</b>	-	-	<b>18.963.854.237</b>

**4. Thông tin so sánh**

Quảng Nam; ngày 20 tháng 10 năm 2025



VŨ ANH TUẤN  
Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HẠNH  
Người lập biểu