

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của *JPA International*
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 24



BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam (sau đây gọi là “Công ty”) là công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4000386181 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 07 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 19 vào ngày 12 tháng 04 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp.

Vốn điều lệ : 1.500.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần : 150.000.000 cổ phần

Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/CP.

Công ty hiện đang được giao dịch trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (Upcom) với mã chứng khoán là VHG.

2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.

Mã số thuế : 4 0 0 0 3 8 6 1 8 1

3. Ngành nghề hoạt động

- Trồng cây cao su;
- Khai thác gỗ;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.

4. Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát

4.1. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Vũ Anh Tuấn	Chủ tịch		17/06/2025
Ông Trần Quang Thái	Thành viên		17/06/2025
Bà Đặng Thị Huệ	Thành viên		17/06/2025

4.2. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Ngọc Thùy Tiên	Trưởng ban		17/06/2025
Ông Nguyễn Đình Quyết	Thành viên		17/06/2025
Bà Trần Thị Ngọc Lan	Thành viên		17/06/2025

4.3 Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Kế Toán Trưởng		

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Vũ Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 24.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng quản trị đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập các Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Vào ngày lập báo cáo này, các thành viên Hội đồng Quản trị và Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Không một thành viên nào của Hội đồng Quản trị hoặc Ban Giám đốc có bất cứ khoản lợi nào từ một hợp đồng được ký kết với các công ty hay các bên liên quan.



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

Báo cáo của Chủ tịch Hội đồng quản trị (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2026.



VU ANH TUẤN
Chủ tịch Hội đồng quản trị





Số: 280301/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CÒ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026 từ trang 07 đến trang 24, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Tại mục V.9 – Đầu tư tài chính dài hạn, Thuyết minh Báo cáo tài chính, Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp trong việc xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua với số tiền là 241.800.000.000 đồng. Ngoài ra, Công ty trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết với số tiền (107.753.947.341) đồng dựa trên báo cáo tài chính chưa được kiểm toán là chưa phù hợp theo quy định tại điểm d khoản 3 điều 15 của Nghị định số 17/2012/NĐ-CP ngày 13 tháng 3 năm 2012 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật kiểm toán độc lập. Cho nên, Chúng tôi không thể đánh giá được số dư của giá trị đầu tư này trên Bảng cân đối kế toán cũng như không đánh giá liệu có cần thiết phải trích lập chi phí dự phòng bổ sung cho khoản đầu tư này hay không.



Từ những vấn đề trên, chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến tình hình tài chính của Công ty, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ (nếu có) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Theo Thuyết minh số VII.4 – Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục, tại ngày 31/12/2025, khoản lỗ lũy kế của Công ty là (1.394.188.681.131) đồng (chiếm 92,95% vốn điều lệ). Ngoài ra, Công ty có khoản nợ quá hạn tiền thuế phải nộp ngân sách nhà nước với số tiền là 4.200.205.640 đồng (xem tại thuyết minh V.12 – Thuyết minh báo cáo tài chính). Các điều kiện này cho thấy 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. Tuy nhiên, Chủ tịch HĐQT Công ty cam kết sẽ hoạt động trong ít nhất là 12 tháng tới. Do vậy, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi công ty khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ được phát hành vào ngày 25 tháng 3 năm 2025 về vấn đề không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị khoản dự phòng tổn thất đầu tư tài chính cho khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty CP Tây Bà Nà tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vấn đề này vẫn còn ảnh hưởng đến năm nay.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 2141-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Lê Thị Diệu Hiền - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 6307-2023-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

12817
ÔNG
NHIỆM H
ÁN VÀ
ẤN V
P. HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.800.085.171	12.482.518.306
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	4.634.093	17.575.115
111	1. Tiền		4.634.093	17.575.115
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		39.060.000	73.260.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2	350.000.000	350.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(310.940.000)	(276.740.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.457.699.701	12.110.907.738
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	7.006.938.546	7.006.938.546
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	10.150.081.755	10.196.081.755
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	12.400.310.065	12.680.526.071
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(25.099.630.665)	(17.772.638.634)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	-	-
141	1. Hàng tồn kho		2.337.489.068	6.748.630.214
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(2.337.489.068)	(6.748.630.214)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		298.691.377	280.775.453
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		265.453.761	247.537.837
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.12	33.237.616	33.237.616
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		134.046.052.659	135.452.535.273
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		-	-
227	1. Tài sản cố định vô hình	V.8	-	-
228	- Nguyên giá		675.311.099	675.311.099
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(675.311.099)	(675.311.099)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.9	134.046.052.659	135.452.535.273
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		241.800.000.000	241.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(107.753.947.341)	(106.347.464.727)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.846.137.830	147.935.053.579



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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.865.704.077	11.277.213.118
310	I. Nợ ngắn hạn		6.865.704.077	11.277.213.118
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.10	814.077.600	814.445.495
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.11	489.198.901	489.198.901
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	4.200.205.640	8.611.346.786
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	V.13	415.176.270	415.176.270
322	5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		947.045.666	947.045.666
330	II. Nợ dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		131.980.433.753	136.657.840.461
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.14	131.980.433.753	136.657.840.461
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		26.169.114.884	26.169.114.884
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(1.394.188.681.131)	(1.389.511.274.423)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(1.389.511.274.423)	(1.387.184.310.164)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.846.137.830	147.935.053.579

Tp. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN THỊ HẠNH



VŨ ANH TUẤN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		833	765
22	7. Chi phí tài chính	VI.1	1.440.682.614	1.898.400.714
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.2	7.647.866.073	428.564.310
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.088.547.854)	(2.326.964.259)
31	11. Thu nhập khác	VI.3	4.411.141.146	-
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		4.411.141.146	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.12	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.4	(31)	(16)
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.5	(31)	(16)

Tp. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Hanh

NGUYỄN THỊ HẠNH

Chủ tịch HĐQT



VU ANH TUẤN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		4.356.532.666	1.898.400.714
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư		-	-
03	- Các khoản dự phòng	V.9	4.356.533.499	1.898.400.714
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(833)	-
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(320.874.042)	(428.563.545)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		308.300.082	404.084.045
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.7	4.411.141.146	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(4.411.509.041)	256.824
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		-	-
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		(12.941.855)	(24.222.676)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		833	-
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		833	-
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		-	-
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</i>		(12.941.022)	(24.222.676)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.575.115	41.797.791
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	4.634.093	17.575.115

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Handwritten signature

NGUYỄN THỊ HẠNH

TP. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2026



CHỦ TỊCH HĐQT
VŨ ANH TUẤN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam (sau đây gọi là "Công ty").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Trồng cây cao su;
- Khai thác gỗ;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Hiện nay, Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh chính nên không phát sinh doanh thu. Ngoài ra, trong năm đơn vị có thực hiện trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp giảm so với cùng kỳ năm trước.

6. Nhân viên

- Số lượng lao động đầu năm của Công ty là 02 người.
- Số lượng lao động cuối năm của Công ty là 02 người.

7. Cấu trúc công ty

Các công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Tại ngày cuối năm			Tại ngày đầu năm		
			Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ hân sở hữu
1.	Công ty Cổ phần Sản xuất Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn	Hoạt động tư vấn quản lý	49%	49%	49%	49%	49%	49%
2.	Công ty Cổ phần Tây Bà Nà	Trồng cây cao su	40%	40%	40%	40%	40%	40%

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 kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chủ tịch HĐQT đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn, tiền đang chuyển và vàng tiền tệ.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

6. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:



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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

7. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

8. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

9. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

10. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí giao dịch ngân hàng.

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Theo quy định tại điều 11 nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025:

Điều 11. Thuế suất

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3 và 5 Điều này và đối tượng được ưu đãi về thuế suất quy định tại Điều 19 Nghị định này.
- Thuế suất 15% áp dụng đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 03 tỷ đồng.
- Thuế suất 17% áp dụng đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm từ trên 03 tỷ đồng đến không quá 50 tỷ đồng.

Theo đó tổng doanh thu của kỳ tính thuế năm trước liền kề của Công ty không quá 03 tỷ đồng. Do đó, Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng là 15%.

13. 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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐƠN VỊ TÍNH: VND)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	4.079.328	16.931.183
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	554.765	643.932
Cộng	4.634.093	17.575.115

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Là khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh, chi tiết như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (^(*))	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (^(*))	Dự phòng
Cổ phiếu						
Công ty CP TM & DV Dầu Khí Vũng Tàu	350.000.000 (#20.000 cổ phiếu)	39.060.000	(310.940.000)	350.000.000 (#20.000 cổ phiếu)	73.260.000	(276.740.000)
Cộng	350.000.000	39.060.000	(310.940.000)	350.000.000	73.260.000	(276.740.000)

(^(*)) Giá trị hợp lý

Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và có giá giao dịch trên sàn Upcom: Giá trị hợp lý được xác định bằng số lượng cổ phiếu Công ty đang nắm giữ nhân với giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.



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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	7.006.938.546	(7.006.938.546)	7.006.938.546	(7.006.938.546)
Cty CP kỹ thuật TM & du lịch Thăng Long	616.500.601	(616.500.601)	616.500.601	(616.500.601)
Các đối tượng khác	6.390.437.945	(6.390.437.945)	6.390.437.945	(6.390.437.945)
Cộng	7.006.938.546	(7.006.938.546)	7.006.938.546	(7.006.938.546)

4. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Trả trước cho khách hàng khác</i>	10.150.081.755	(10.100.081.755)	10.196.081.755	(10.100.081.755)
Công ty CP tư vấn HANDIC-Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	4.500.000.000	(4.500.000.000)	4.500.000.000	(4.500.000.000)
Khách hàng khác	5.650.081.755	(5.600.081.755)	5.696.081.755	(5.600.081.755)
Cộng	10.150.081.755	(10.100.081.755)	10.196.081.755	(10.100.081.755)

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	11.734.691.732	(7.326.992.031)	12.013.907.738	-
Vũ Anh Tuấn (tạm ứng)	4.407.699.701	-	4.686.915.707	-
Công ty Cổ phần Tây Bà Nà	7.326.992.031	(7.326.992.031)	7.326.992.031	-
<i>Phải thu các đối tượng khác</i>	665.618.333	(665.618.333)	666.618.333	(665.618.333)
Công ty CP Điện tử - Viễn thông Tin học Bưu điện	665.618.333	(665.618.333)	665.618.333	(665.618.333)
Phải thu khác	-	-	1.000.000	-
Cộng	12.400.310.065	(7.992.610.364)	12.680.526.071	(665.618.333)

6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

Chi tiết gồm:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.006.938.546	-	7.006.938.546	-
- Các khoản Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.150.081.755	50.000.000	10.196.081.755	96.000.000
- Các khoản Phải thu ngắn hạn khác	12.400.310.065	4.407.699.701	12.680.526.071	12.014.907.738
Cộng	29.557.330.366	4.457.699.701	29.883.546.372	12.110.907.738

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(17.772.638.634)	(17.772.638.634)
Trích lập dự phòng bổ sung	(7.326.992.031)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	(25.099.630.665)	(17.772.638.634)

7. Hàng tồn kho

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự Phòng</u>
Chi phí SXKD dở dang	2.337.489.068	(2.337.489.068)	6.748.630.214	(6.748.630.214)
Cộng	2.337.489.068	(2.337.489.068)	6.748.630.214	(6.748.630.214)

8. Tài sản cố định vô hình

	<u>Phần mềm máy vi tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá		
Số đầu năm	675.311.099	675.311.099
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	675.311.099	675.311.099
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	675.311.099	675.311.099
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	675.311.099	675.311.099
Khấu hao trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	675.311.099	675.311.099
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	-	-

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

9. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty CP Sản xuất Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn ⁽¹⁾	121.800.000.000	93.900.203.070	(27.899.796.930)	121.800.000.000	93.262.683.531	(28.537.316.469)
Công ty Cổ phần Tây Bà Nà ⁽²⁾	120.000.000.000	40.145.849.589	(79.854.150.411)	120.000.000.000	42.189.851.742	(77.810.148.258)
Cộng	241.800.000.000	134.046.052.659	(107.753.947.341)	241.800.000.000	135.452.535.273	(106.347.464.727)

⁽¹⁾ Công ty CP Sản xuất Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106039039 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp (cấp lần đầu ngày 19/11/2012 và thay đổi lần thứ 04 ngày 03/07/2018). Ngành nghề hoạt động chính là hoạt động tư vấn quản lý. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 121.800.000.000 đồng, tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty CP Sản xuất Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn (số đầu năm là 121.800.000.000 đồng, tương đương 49% vốn điều lệ).

⁽²⁾ Công ty Cổ phần Tây Bà Nà hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000939100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp (cấp lần đầu ngày 30/09/2013 và thay đổi lần thứ 04 ngày 06/01/2023). Ngành nghề hoạt động chính là trồng cây cao su. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 120.000.000.000 đồng, tương đương 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tây Bà Nà (số đầu năm là 120.000.000.000 đồng, tương đương 40% vốn điều lệ).

^(*) Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên thị trường công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom), giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

10. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết gồm:	Số cuối năm	Số đầu năm
· Phải trả ngắn hạn các bên liên quan	-	-
· Phải trả người bán ngắn hạn khác	814.077.600	814.445.495
Công Ty TNHH MTV TM DV XD SX Hoàng Gia Phát	727.975.000	727.975.000
Phải trả người bán khác	86.102.600	86.470.495
Cộng (*)	814.077.600	814.445.495

(*) Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 814.021.000 đồng.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan		
· Nhà cung cấp khác	489.198.901	489.198.901
· Công Ty CP Nhựa Miền trung	468.782.234	468.782.234
· Đối tượng khác	20.416.667	20.416.667
Cộng	489.198.901	489.198.901

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT phải nộp	-	-	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.153.725	-	-	-	1.153.725
- Thuế tài nguyên	-	32.083.891	-	-	-	32.083.891
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	3.454.702.300	-	-	(3.454.702.300)	-	-
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
- Các loại thuế khác	5.156.644.486	-	-	(956.438.846)	4.200.205.640	-
Cộng (*)	8.611.346.786	33.237.616	3.000.000	(4.414.141.146)	4.200.205.640	33.237.616

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty còn nợ quá hạn tiền thuế phải nộp ngân sách nhà nước với tổng số tiền là 4.200.205.640 đồng.

12a. Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

12b. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 15%.

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.326.992.031	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.649.585.323	(2.326.964.259)
Lỗ các năm trước được chuyển	(2.649.585.323)	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	15%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Thuế TNDN phải nộp	-	-

13. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác các đối tượng khác</i>	415.176.270	415.176.270
Kinh phí công đoàn	71.570.133	71.570.133
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	76.025.547	76.025.547
Các khoản phải trả khác	267.580.590	267.580.590
Cộng	415.176.270	415.176.270

14. Vốn chủ sở hữu**14a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024				
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.500.000.000.000	26.169.114.884	(1.387.184.310.164)	138.984.804.720
Tăng trong năm trước	-	-	-	-
Giảm trong năm trước	-	-	(2.326.964.259)	(2.326.964.259)
Lỗ từ kết quả kinh doanh	-	-	(2.326.964.259)	(2.326.964.259)
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.500.000.000.000	26.169.114.884	(1.389.511.274.423)	136.657.840.461
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025				
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.500.000.000.000	26.169.114.884	(1.389.511.274.423)	136.657.840.461
Tăng trong năm nay	-	-	-	-
Giảm trong năm nay	-	-	(4.677.406.708)	(4.677.406.708)
Lỗ từ kết quả kinh doanh	-	-	(4.677.406.708)	(4.677.406.708)
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.500.000.000.000	26.169.114.884	(1.394.188.681.131)	131.980.433.753

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

14b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ (%)	Vốn góp	Tỷ lệ (%)	Vốn góp
Danh sách cổ đông	100,00	1.500.000.000.000	100,00	1.500.000.000.000
Cộng	100,00	1.500.000.000.000	100,00	1.500.000.000.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-
Cộng	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-

14c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

14d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	150.000.000	150.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	150.000.000	150.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>150.000.000</i>	<i>150.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.000.000	150.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>150.000.000</i>	<i>150.000.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000



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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất khoản đầu tư	1.440.682.614	1.898.400.714
Cộng	1.440.682.614	1.898.400.714

2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	7.326.992.031	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	313.647.642	216.799.360
- Chi phí bằng tiền khác	4.226.400	208.764.950
Cộng	7.647.866.073	428.564.310

3. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	4.411.141.146	-
Cộng (*)	4.411.141.146	-

(*) Theo Quyết định số 111/QĐ-UBND tỉnh Quảng Nam ngày 15 tháng 01 năm 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.

4. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	313.647.642	216.799.360
- Chi phí bằng tiền khác	7.226.400	211.764.950
Cộng	320.874.042	428.564.310

5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cp)	150.000.000	150.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cp)	(31)	(16)

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	(4.677.406.708)	(2.326.964.259)
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (cp)	150.000.000	150.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cp)	(31)	(16)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Tài sản tiềm tàng**

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Tổng Giám đốc)

Công ty không phát sinh thu nhập với các thành viên chủ chốt.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Sản xuất Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn (sau đây gọi là "Thái Sơn")	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Tây Bà Nà	Công ty liên kết
3	Vũ Anh Tuấn	Chủ tịch Công ty

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP SX Ứng dụng Công nghệ cao Thái Sơn	Không phát sinh	Không phát sinh
Công ty Cổ phần Tây Bà Nà	Không phát sinh	Không phát sinh
Vũ Anh Tuấn		
Hoàn ứng	280.216.006	427.084.293
Tạm ứng	-	3.314.000.000

Số dư với các bên liên quan khác

Số dư với các bên liên quan đã được trình bày tại thuyết minh số V.5, V.11.

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

Địa chỉ: Lô 04, Khu công nghiệp Điện Nam Điện Ngọc, Phường Điện Bàn Đông, TP. Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ghi nhận khoản lỗ lũy kế với số tiền (1.394.188.681.131) đồng (chiếm 92,95% vốn điều lệ). Ngoài ra, Công ty có khoản nợ quá hạn tiền thuế phải nộp ngân sách nhà nước với số tiền là 4.200.205.640 đồng (xem tại thuyết minh V.12 – Thuyết minh báo cáo tài chính). Các điều kiện này cho thấy 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. Tuy nhiên, Chủ tịch HĐQT Công ty đã xây dựng kế hoạch dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai thông qua các hoạt động tái cơ cấu các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh chính để đảm bảo dòng tiền cho hoạt động kinh doanh của Công ty trong ít nhất là 12 tháng tới. Dựa trên các cơ sở này, Chủ tịch HĐQT Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

TP. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2026.

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ HẠNH

Chủ tịch HĐQT



VŨ ANH TUẤN