

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
MIỀN TRUNG**

Báo cáo tài chính

Năm tài chính 2025

(Đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Giám đốc

1

Báo cáo kiểm toán độc lập

3

Báo cáo tài chính

Bảng cân đối kế toán

5

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

8

Thuyết minh báo cáo tài chính

9

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này kèm theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Lê Dũng	Chủ tịch
Ông Phan Huy Lương	Thành viên
Ông Phan Ngọc Anh	Thành viên
Ông Trần Huỳnh Quang	Thành viên
Bà Vũ Thị Liễu	Thành viên
Ông Phạm Văn Chung	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Thắng	Thành viên

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Đào Thị Như Quỳnh	Trưởng ban	
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Minh Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/04/2025
Ông Phạm Đức Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/04/2025

Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính 2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Văn Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Giang Nam	Phó Tổng giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính 2025 và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Lê Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Văn Thanh	Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- 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; và
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Công ty,



Trần Văn Thanh
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 03 tháng 02 năm 2026

97
NG
HI
T
N
E
NG
G

Số: 25028/TASIC-KT

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ; BAN GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03/02/2026, từ trang 5 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc 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 Ban Giám đốc 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 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 ngoại trừ của ý kiến kiểm toán

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản ứng trước cho người bán và phải thu khác theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Giá trị dự phòng cần trích lập bổ sung vào báo cáo tài chính 2025 là 875.958.087 VND. Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên dẫn tới chỉ tiêu Chi phí quản lý doanh nghiệp và chỉ tiêu Lợi nhuận kế toán trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty chưa bao gồm chi phí dự phòng cần trích lập.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và 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

Không phù hợp nhận ý kiến kiểm toán nêu trên, Chúng tôi muốn lưu ý tới người đọc báo cáo tài chính tại Thuyết minh số 14 mục V của Báo cáo tài chính: Cho tới thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan quản lý thuế trực tiếp vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cuối cùng về vấn đề này. Việc điều chỉnh tiền thuế GTGT đối với phần doanh thu đào tạo lái xe từ Tháng 07/2025 đến Tháng 12/2025 phụ thuộc vào quyết định cuối cùng bằng văn bản của cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Giám đốc



Trần Huy Chiêu

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1994-2023-258-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn đầu tư Thăng Long

Kiểm toán viên

Thái Khắc Hải

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2342-2023-258-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.078.944.955	11.375.025.063
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7.527.072.132	5.355.423.227
1. Tiền	111	V.1	7.527.072.132	5.355.423.227
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.395.886.532	5.699.382.745
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.002.631.358	370.675.841
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	895.958.087	922.990.176
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.497.297.087	4.405.716.728
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	5.121.000	5.121.000
1. Hàng tồn kho	141		5.121.000	5.121.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		150.865.291	315.098.091
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	150.865.291	172.355.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	142.742.615
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141.394.698.182	148.869.126.333
II. Tài sản cố định	220		104.649.007.974	112.852.231.192
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	104.555.537.153	112.727.060.367
Nguyên giá	222		167.972.255.455	172.353.446.409
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(63.416.718.302)	(59.626.386.042)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	93.470.821	125.170.825
Nguyên giá	228		354.000.000	354.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(260.529.179)	(228.829.175)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	3.026.981.863	3.026.981.863
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.026.981.863	3.026.981.863
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	19.216.946.667	19.216.946.667
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		19.216.946.667	19.216.946.667
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.501.761.678	13.772.966.611
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	13.080.309.068	12.351.514.001
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	1.421.452.610	1.421.452.610
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		156.473.643.137	160.244.151.396

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến kiểm toán nêu trên, Chúng tôi muốn lưu ý tới người đọc báo cáo tài chính tại Thuyết minh số 14 mục V của Báo cáo tài chính: Cho tới thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan quản lý thuế trực tiếp vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cuối cùng về vấn đề này. Việc điều chỉnh tiền thuế GTGT đối với phần doanh thu đào tạo lái xe từ Tháng 07/2025 đến Tháng 12/2025 phụ thuộc vào quyết định cuối cùng bằng văn bản của cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

Giám đốc



Trần Huy Chiêu

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1994-2023-258-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn đầu tư Thăng Long

Kiểm toán viên

Thái Khắc Hải

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2342-2023-258-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		32.226.447.091	38.240.357.539
I. Nợ ngắn hạn	310		15.017.226.676	14.750.827.392
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	889.362.029	186.519.833
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	0	1.903.258
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	590.942.401	295.470.004
4. Phải trả người lao động	314		1.747.743.450	2.046.513.691
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	18.998.920	27.472.188
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	4.359.124.400	5.198.574.400
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.410.792.050	893.476.686
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	6.000.000.000	6.100.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		263.426	897.332
II. Nợ dài hạn	330		17.209.220.415	23.489.530.147
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.300.883.903	1.288.333.903
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	15.908.336.512	22.201.196.244
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		124.247.196.046	122.003.793.857
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	124.247.196.046	122.003.793.857
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.861.840.000	100.861.840.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.892.000.000	5.892.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.702.631.984	7.702.631.984
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.790.724.062	7.547.321.873
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		285.091.779	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.505.632.283	7.547.321.873
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		156.473.643.137	160.244.151.396

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 03 tháng 02 năm 2026
Tổ Giám đốc

Phạm Thị Hồng Phượng

Ngô Thị Kim Oanh



Trần Văn Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B02 - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	64.892.660.014	60.619.023.138
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		64.892.660.014	60.619.023.138
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.929.851.436	33.553.350.392
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.962.808.578	27.065.672.746
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.047.361	3.802.375
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.238.174.373	3.616.740.319
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.238.174.373	3.616.740.319
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.288.180.000	5.122.010.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.315.721.667	9.111.709.666
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.124.779.899	9.219.015.136
10. Thu nhập khác	31	VI.7	8.496.671.262	5.865.032.099
11. Chi phí khác	32	VI.8	8.052.985.690	6.742.244.676
12. Lợi nhuận khác	40		443.685.572	(877.212.577)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.568.465.471	8.341.802.559
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.062.833.188	794.480.686
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.505.632.283	7.547.321.873
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		942	767

Nghệ An, ngày 03 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Hồng Phượng

Ngô Thị Kim Oanh



Trần Văn Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B03 - DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.568.465.471	8.341.802.559
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.505.853.012	8.417.544.482
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(240.439.140)	(194.711.464)
Chi phí lãi vay	06	2.238.174.373	3.616.740.319
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.072.053.716	20.181.375.896
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.553.761.172)	(2.826.492.388)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(24.014.038)	4.190.768.090
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(707.304.882)	(253.871.716)
Tiền lãi vay đã trả	14	(2.246.647.641)	(3.589.268.131)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.028.762.692)	(580.000.000)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20	15.511.563.291	17.122.511.751
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(3.030.783.467)	(2.559.028.888)
2. Tiền thu từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	2.964.545.452	190.909.089
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.047.361	3.802.375
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	30	(62.190.654)	(2.364.317.424)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	0	7.501.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.806.243.414	14.906.670.673
3. Tiền chi trả gốc vay	34	(8.199.103.146)	(26.970.924.013)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.884.864.000)	(6.271.356.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(13.277.723.732)	(10.834.609.350)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	2.171.648.905	3.923.584.977
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	5.355.423.227	1.431.838.250
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	7.527.072.132	5.355.423.227

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 03 tháng 02 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Hồng Phượng

Ngô Thị Kim Oanh

Trần Văn Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tiền thân là Công ty Cổ phần xe khách Nghệ An, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Vận tải hành khách Nghệ An theo Quyết định số 1275/1998/QĐ-UB ngày 09/12/1998 của UBND tỉnh Nghệ An. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung theo Quyết định số 155/CPXX ngày 04/3/2008 của Đại hội đồng cổ đông.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 055963 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 19/01/1999. Đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 25/02/2025 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900325276.

- Tên giao dịch bằng tiếng anh: CENTRAL REGION INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: C.E.R
- Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 100.861.840.000 VND.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Vốn thực góp tính đến thời điểm 31/12/2025 là 100.861.840.000 VND (Một trăm tỷ, tám trăm sáu mươi một triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng Việt Nam).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đào tạo và sát hạch lái xe; dịch vụ bến xe; cho thuê kho hàng; bất động sản, quản lý vận hành chung cư.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Vận tải hành khách đường bộ khác; Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành; Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh; Vận tải hành khách bằng loại xe buýt khác; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Chuyến phát; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Giáo dục khác chưa được phân vào đầu;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Cho thuê xe có động cơ; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn đồ uống;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Bốc xếp hàng hóa; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo.

Trong năm tài chính 2025, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ đào tạo và sát hạch lái xe; dịch vụ bến xe; cho thuê kho hàng; bất động sản, quản lý vận hành chung cư.

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 doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính 2025 không có sự kiện đặc biệt về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường hoặc các sự kiện lớn khác có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Trong năm tài chính 2025, Công ty không có công ty con, công ty liên doanh liên kết. Công ty có các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc cụ thể như sau:

- Tên đơn vị phụ thuộc: Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung – Trung tâm đào tạo lái xe
Mã số đơn vị phụ thuộc: 2900325276-007
Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
- Tên đơn vị phụ thuộc: Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung – Bến xe Miền Trung
Mã số đơn vị phụ thuộc: 2900325276-008
Địa chỉ: Km 20, Đường Trách Vinh, Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 145 nhân viên đang làm việc (Tại ngày 31/12/2024 là 135 nhân viên).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty thực hiện công tác kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" đã được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán trên máy vi tính.

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có

Tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư khác: Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư:

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này. Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý (Giá trị thị trường) của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm 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 (bên mua) và người bán (bên bán).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Được phản ánh và ghi chép theo nguyên tắc giá gốc;

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền;

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên;

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận trong Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của từng mặt hàng tồn kho.

6. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định 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 tài sản cố định 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50
Máy móc và thiết bị	03-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-06

7. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được bù trừ với Tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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 kỳ kế toán và cần kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 1 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phát sinh, trừ khoản chi phí đi vay liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện được vốn hoá theo như quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo này để đảm bảo các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh. Các khoản chi phí này được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân phối lợi nhuận:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.
- Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Hội đồng cổ đông thông qua.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu bán hàng: được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ: được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu của hoạt động tài chính được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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.

Thu nhập khác: Thu nhập được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- **Chiết khấu thương mại:** là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- **Giảm giá hàng bán:** là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- **Hàng bán bị trả lại:** do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

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

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư,...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp: là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Trong năm 2025, Công ty áp dụng thuế suất thuế TNDN 20% đối với hoạt động kinh doanh thông thường và thuế suất thuế TNDN 10% đối với hoạt động đào tạo, dạy nghề.

23. 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**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	7.527.072.132	5.355.423.227
Tiền mặt tại quỹ	1.368.787.188	1.095.609.802
Tiền gửi ngân hàng	6.158.284.944	4.259.813.425
Các khoản tương đương tiền	0	0
Cộng	7.527.072.132	5.355.423.227

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.002.631.358	0	370.675.841	0
Sở Giao thông vận tải Nghệ An	0	0	254.285.200	0
Công ty Cổ phần Tổng công ty Vĩnh Phú	91.170.000	0	83.030.000	0
Công an Tỉnh Nghệ An	1.846.211.000	0	0	0
Các khách hàng còn lại	65.250.358	0	33.360.641	0
b. Dài hạn	0	0	0	0
Cộng	2.002.631.358	0	370.675.841	0

Trong đó:

c. Các bên liên quan	91.170.000	0	83.030.000	0
Công ty Cổ phần Tổng công ty Vĩnh Phú	91.170.000	0	83.030.000	0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	895.958.087	0	922.990.176	0
Công ty TNHH Xây lắp 26	851.078.087	0	851.078.087	0
Các khách hàng còn lại	44.880.000	0	71.912.089	0
b. Dài hạn	0	0	0	0
Cộng	895.958.087	0	922.990.176	0

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	4.497.297.087	0	4.405.716.728	0
Tạm ứng cho công nhân viên	301.287.539	0	302.294.564	0
Các khoản phải thu khác	4.196.009.548	0	4.103.422.164	0
- Tạm ứng cổ tức cho cổ đông (*)	4.034.473.600	0	4.034.473.600	0
- Phải thu khác	161.535.948	0	68.948.564	0
b. Dài hạn	0	0	0	0
Cộng	4.497.297.087	0	4.405.716.728	0

(*) Tạm ứng cổ tức năm 2025 cho cổ đông theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 09/07/2025 và Nghị quyết số 06/QĐ-HĐQT ngày 09/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung: Đã tạm ứng 4% mệnh giá cổ phần.

5. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	5.121.000	0	5.121.000	0
Cộng	5.121.000	0	5.121.000	0

6. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	150.865.291	172.355.476
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	0	12.924.666
Chi phí sửa chữa	0	2.451.000
Chi phí bảo hiểm	44.871.360	80.752.663
Các khoản khác	105.993.931	76.227.147
b. Dài hạn	13.080.309.068	12.351.514.001
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	807.743.173	816.724.616
Chi phí thuê đất dự án Nam Vinh	10.320.323.597	10.560.969.068
Chi phí sửa chữa tài sản	1.760.958.976	738.867.603
Các khoản khác	191.283.322	234.952.714
Cộng	13.231.174.359	12.523.869.477

NG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

chị: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

ÝẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	133.434.201.005	11.373.203.906	27.365.686.498	180.355.000
Mua trong năm	0	112.840.800	1.436.580.000	0
XDCB hoàn thành	1.481.362.667	0	0	0
Thanh lý nhượng bán	(1.463.007.470)	0	(5.798.806.951)	(150.160.000)
Tại ngày 31/12/2025	133.452.556.202	11.486.044.706	23.003.459.547	30.195.000
HAO MÔN LUY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	39.487.947.655	4.127.023.368	15.831.060.019	180.355.000
Tăng trong năm	5.610.517.900	1.003.217.538	1.860.417.570	0
Thanh lý nhượng bán	(1.408.155.177)	0	(3.125.505.571)	(150.160.000)
Tại ngày 31/12/2025	43.690.310.378	5.130.240.906	14.565.972.018	30.195.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	93.946.253.350	7.246.180.538	11.534.626.479	0
Tại ngày 31/12/2025	89.762.245.824	6.355.803.800	8.437.487.529	0

Nguyên giá tài sản hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 9.417.923.863 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 11.340.652.769 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	354.000.000	354.000.000
Tại ngày 31/12/2025	354.000.000	354.000.000
HAO MÔN LUỸ KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	228.829.175	228.829.175
Tăng trong năm	31.700.004	31.700.004
Tại ngày 31/12/2025	260.529.179	260.529.179
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	125.170.825	125.170.825
Tại ngày 31/12/2025	93.470.821	93.470.821

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
Cộng	0	0	0	0
b. Xây dựng cơ bản dở dang				
- Dự án Khu dịch vụ Vận tải Nam Tp Vinh	3.026.981.863	3.026.981.863	3.026.981.863	3.026.981.863
Cộng	3.026.981.863	3.026.981.863	3.026.981.863	3.026.981.863

10. Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		Tại ngày 31/12/2025		
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			19.216.946.667	19.216.946.667	0
Trường Đại học Công nghiệp	13,78%	13,78%	19.216.946.667	19.216.946.667	0
Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		Tại ngày 01/01/2025		
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			19.216.946.667	19.216.946.667	0
Trường Đại học Công nghiệp	13,78%	13,78%	19.216.946.667	19.216.946.667	0

Khoản đầu tư vào dự án Trường Đại học Công nghiệp Vinh bao gồm:

- Khoản đầu tư theo Hợp đồng xác định phương thức góp vốn vào Công ty Cổ phần Đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực Miền Trung số 462/2008/CER-VCG-CTV ngày 06/04/2008, theo đó giá trị góp vốn là 17.050.280.000 VND. Khoản vốn góp này đã được chuyển giao sang Trường Đại học Công nghiệp Vinh.
- Khoản đầu tư theo Hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 01/2002/HDGV ngày 25/10/2012 ký với Ban quản lý dự án đầu tư thành lập Trường Đại học Công nghiệp Vinh, tài sản góp vốn theo hợp đồng này là Căn hộ liền kề gắn liền với quyền sử dụng đất (Căn hộ số B3-1 và Căn hộ B1-1) thuộc dự án Trung tâm thương mại – Văn phòng cho thuê – Nhà ở và chung cư cao cấp Saigon Sky, theo đó giá trị góp vốn là 10.500.000.000 VND.
- Công ty đã chuyển nhượng 5,97% phần vốn góp đầu tư vào Trường Đại học Công nghiệp Vinh tương đương với giá trị đầu tư là 8.333.333.333 VND.

Cho tới thời điểm 31/12/2025, giữa Công ty và Trường Đại học Công nghiệp Vinh chưa làm thủ tục sang tên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.421.452.610	1.421.452.610
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.421.452.610	1.421.452.610
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0

12. Phải trả người bán

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	889.362.029	889.362.029	186.519.833	186.519.833
Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú	109.215.000	109.215.000	141.497.853	141.497.853
Công ty CP Giao thông vận tải và dạy nghề	84.029.490	84.029.490	10.744.610	10.744.610
Công ty TNHH MTV Petrolimex Nghệ An	112.464.327	112.464.327	0	0
Công ty TNHH Xăng dầu N.A	158.512.643	158.512.643	0	0
Công ty TNHH Xăng dầu Vinh Tân	52.759.450	52.759.450	0	0
Công ty Cổ phần Vận tải & Dịch vụ Petrolimex Nghệ Tĩnh	77.156.647	77.156.647	0	0
Các đối tượng khác	295.224.472	295.224.472	34.277.370	34.277.370
b. Dài hạn	0	0	0	0
Cộng	889.362.029	889.362.029	186.519.833	186.519.833

Trong đó:

c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	0	0	0	0
d. Các bên liên quan	109.215.000	109.215.000	141.497.853	141.497.853
Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú	109.215.000	109.215.000	141.497.853	141.497.853

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	0	0	1.903.258	1.903.258
Các đối tượng khác	0	0	1.903.258	1.903.258
b. Dài hạn	0	0	0	0
Cộng	0	0	1.903.258	1.903.258

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	31/12/2025 VND
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	0	1.944.686.869	1.772.722.691	171.964.178
Thuế thu nhập doanh nghiệp	214.480.690	1.062.833.188	1.028.762.692	248.551.186
Thuế thu nhập cá nhân	80.989.314	711.816.874	622.379.151	170.427.037
Thuế khác	0	6.840.160	6.840.160	0
Cộng	295.470.004	3.726.177.091	3.430.704.694	590.942.401
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	142.742.615	0	142.742.615	0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Thay đổi chính sách thuế GTGT đối với hoạt động đào tạo lái xe từ đối tượng không chịu thuế sang đối tượng chịu thuế GTGT:

Ngày 01/07/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 181/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế GTGT. Liên quan tới việc thay đổi chính sách thuế GTGT đối với hoạt động đào tạo lái xe cơ giới (Từ đối tượng không chịu thuế GTGT sang đối tượng chịu thuế GTGT), Công ty đã ban hành Văn bản số 27/CV-CER ngày 06/10/2025 gửi Cục thuế Tỉnh Nghệ An. Ngày 27/10/2025, Cục thuế Tỉnh Nghệ An có Văn bản số 1936/NAN-QLDN1 trả lời về hoạt động đào tạo lái xe cơ giới có chịu thuế GTGT hay không phụ thuộc vào hướng dẫn của đơn vị có thẩm quyền liên quan (Sở Giáo dục và Đào tạo Tỉnh Nghệ An).

Ngày 24/11/2025, Sở Giáo dục và Đào tạo Tỉnh Nghệ An có Công văn số 3532/SGD&ĐT/GDNN-GDTX gửi các cơ sở đào tạo lái xe cơ giới trên địa bàn: "Sở Giáo dục và Đào tạo Nghệ An thống nhất xác định hoạt động đào tạo lái xe cơ giới đường bộ là hoạt động dạy học, dạy nghề được điều chỉnh theo quy định của pháp luật về giáo dục, giáo dục nghề nghiệp.

Như vậy theo các văn bản hướng dẫn trên của các cơ quan chức năng tỉnh Nghệ An thì hoạt động đào tạo lái xe cơ giới thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT. Tuy nhiên ngày 23/12/2025, Tổng cục thuế có Văn bản số 6193/CT-CS trả lời Cục thuế tỉnh Đắk Lắk trong đó có nêu rõ hoạt động đào tạo lái xe được quy định tại khoản 1, khoản 6 và khoản 8 Điều 60 Luật trật tự, an toàn giao thông đường bộ số 36/2024/QH15 do đó thuộc đối tượng chịu thuế GTGT theo quy định.

Cho tới thời điểm phát hành báo cáo này, cơ quan quản lý thuế trực tiếp vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cuối cùng về vấn đề này. Việc điều chỉnh tiền thuế GTGT phải nộp bổ sung (nếu có) liên quan tới nội dung trên khi có văn bản hướng dẫn của cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

15. Chi phí phải trả	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn	18.998.920	27.472.188
Lãi vay phải trả	18.998.920	27.472.188
b. Dài hạn	0	0
Cộng	18.998.920	27.472.188
16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn	4.359.124.400	5.198.574.400
Doanh thu nhận trước (Học phí đào tạo)	4.359.124.400	5.198.574.400
b. Dài hạn	0	0
c. Hợp đồng có khả năng không thực hiện	0	0
17. Phải trả khác	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn	1.410.792.050	893.476.686
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	839.714.500	850.581.925
Các khoản phải trả, phải nộp khác	571.077.550	42.894.761
Công An tỉnh Nghệ An (*)	553.930.000	0
Phải trả khác	17.147.550	42.894.761
b. Dài hạn	1.300.883.903	1.288.333.903
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	1.300.883.903	1.288.333.903
c. Số nợ chưa thanh toán	0	0

(*) Các khoản thu hộ Phí sát hạch lái xe và Lệ phí cấp giấy phép lái xe.

TƯ CỐ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

BẢNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Vay và nợ thuê tài chính

Thuyết minh	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	6.100.000.000	6.100.000.000	1.806.243.414	1.906.243.414	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	5.500.000.000	5.500.000.000	0	0	5.500.000.000	5.500.000.000
Vay cá nhân	0	0	1.806.243.414	1.806.243.414	0	0
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	22.201.196.244	22.201.196.244	0	6.292.859.732	15.908.336.512	15.908.336.512
Vay cá nhân	19.201.196.244	19.201.196.244	0	6.292.859.732	12.908.336.512	12.908.336.512
Cộng	28.301.196.244	28.301.196.244	1.806.243.414	8.199.103.146	21.908.336.512	21.908.336.512

(1): Vay Trường Đại học Công nghiệp Vinh theo các hợp đồng:

Hợp đồng vay vốn số 02/2016/HĐVV ngày 22/11/2016:

- Số tiền vay 4.000.000.000 VND. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.500.000.000 VND.
- Lãi suất vay theo HĐ ban đầu 8,5%/năm, lãi suất điều chỉnh: 8% áp dụng từ ngày 01/03/2024 theo Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/PLHĐ/2016/CER-IUV ký ngày 01/02/2024.
- Thời hạn vay: 06 tháng. Thời hạn vay được gia hạn tại Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2016/PLHĐ ký ngày 23/05/2017 đến khi bên A có nhu cầu rút vốn hoặc hai bên có thỏa thuận khác.

Hợp đồng vay vốn số 01/2017/HĐVV ngày 18/04/2017:

- Số tiền vay 3.000.000.000 VND. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 VND.
- Lãi suất vay theo HĐ ban đầu 8,5%/năm, lãi suất điều chỉnh: 8% áp dụng từ ngày 01/03/2024 theo Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/PLHĐ/2017/CER-IUV ký ngày 01/02/2024
- Thời hạn vay: 06 tháng. Thời hạn vay được gia hạn tại Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2017/PLHĐ ký ngày 18/10/2017 đến khi bên A có nhu cầu rút vốn hoặc hai bên có thỏa thuận khác.

Hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐVV ngày 02/08/2022:

- Số tiền vay 1.000.000.000 VND. Số dư tại 31/12/2025: 1.000.000.000 VND

G TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

ai: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

YẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

- Lãi suất vay theo HĐ ban đầu 8,5%/năm, lãi suất điều chỉnh: 8% áp dụng từ ngày 01/03/2024 theo Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/PLHD/2022/CER-IUV ký ngày 01/03/2024
- Thời hạn vay: 06 tháng, Thời hạn vay được gia hạn tại Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/PLHD/2022/CER-IUV ký ngày 01/02/2024.

(2): Vay cá nhân:

Vay cá nhân Bà Đặng Thị Hằng theo Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV-CER:

- Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Số tiền vay 600.000.000 VND;
- Thời hạn vay 6 tháng; Gia hạn thêm 06 tháng từ ngày 29/06/2024 đến ngày 29/12/2024 theo Phụ lục HĐVV số 02/PLHD/2024/CER ký ngày 29/06/2024; Gia hạn thêm 06 tháng từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo Phụ lục HĐVV số 03/PLHD/2024/CER ký ngày 10/01/2025
- Lãi suất: 8,5%/năm, trả lãi 1 lần khi thanh toán nợ gốc. Lãi suất điều chỉnh: 8%/năm áp dụng từ ngày 01/03/2024 theo Phụ lục HĐVV số 01/PLHD/2023/CER ký ngày 01/03/2024. Lãi trả 1 lần khi thanh toán hết nợ gốc.

(3): Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) theo các hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/2023/5502041/HĐTDDH ngày 09/03/2023:

- Mục đích vay: Dự án đầu tư xây dựng "Nhà trẻ thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở và chung cư cao cấp tại phường Đội Cung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An".
- Số tiền vay: 7.890.000.000 VND
- Thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Lãi suất cho vay: 9,8% đối với 6 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên; 10% đối với 6 tháng tiếp theo; Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của BIDV tại thời điểm điều chỉnh.
- Biện pháp đảm bảo tiền vay: Dự án đầu tư xây dựng "Nhà trẻ thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở và chung cư cao cấp tại phường Đội Cung, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An" trên thửa đất số 226, tờ bản đồ số 08, địa chỉ tại phường Đội Cung, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2023/5502041/HĐĐĐ ngày 22/02/2023).

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 02/2023/5502041/HĐTDDH ngày 08/08/2023:

- Mục đích vay: Cấp tín dụng trả nợ trước hạn toàn bộ dư nợ gốc khoản vay thanh toán một phần chi phí đầu tư xây dựng trung tâm sát hạch loại 2 tại Khối 2, phường Vinh Tân, TP Vinh, Nghệ An tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt.
- Số tiền vay: 6.500.000.000 VND
- Thời hạn vay: Kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 23/06/2029.
- Lãi suất cho vay: 9,5% đối với 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của BIDV tại thời điểm điều chỉnh.
- Biện pháp đảm bảo tiền vay: Phương tiện vận tải và máy móc thiết bị thuộc trung tâm sát hạch.

ĐỒNG TƯ CỐ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

QUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 04/2023/5502041/HĐTDDH ngày 08/08/2023:

- Mục đích vay: Cấp tín dụng Đầu tư thêm 4 xe Vios mới nâng lưu lượng Trung tâm sát hạch tại Khối 2, phường Vinh Tân, TP Vinh, Nghệ An.
- Số tiền vay: 1.186.182.000 VND
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Lãi suất cho vay: 8,5% đối với 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất cho vay của BIDV tại thời điểm điều chỉnh.
- Biện pháp đảm bảo tiền vay: Xe ô tô con Toyota Vios - Biển số 37A - 654.48; Xe ô tô con Toyota Vios - Biển số 37A - 069.32; Xe ô tô con Toyota Vios - Biển số 37A - 040.23; Xe ô tô con Toyota Vios - Biển số 37A - 895.68 (Hợp đồng thế chấp tài sản số 07/2023/5502041/HĐBĐ ngày 21/11/2023).

Hợp đồng tín dụng số 02/2024/5502041/HĐTD ngày 27/09/2024:

- Mục đích vay: Trả trước toàn bộ dư nợ gốc khoản vay "Thanh toán 1 phần chi phí đầu tư xây dựng Kho hàng - Thuộc dự án xây dựng khu dịch vụ vận tải.
- Số tiền vay: 2.711.963.500 đồng
- Thời hạn vay: Kể từ ngày giải ngân món đầu tiên đến hết ngày 20/04/2028.
- Lãi suất: 8%/năm áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 01/03/2025, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Lãi vay được trả định kỳ 01tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng

Hợp đồng tín dụng số 03/2024/5502041/HĐTD ngày 27/09/2024:

- Số tiền vay: 1.643.223.000 đồng
- Mục đích vay: Trả trước toàn bộ dư nợ gốc khoản vay: Cho vay thanh toán 1 phần chi phí xây dựng Bến xe khách thuộc dự án: "Khu dịch vụ vận tải đường bộ Nam Thành Phố Vinh" theo hợp đồng số 43016/196/HĐTD ngày 14/11/2016 tại Ngân hàng LPB - Chi nhánh Nghệ An
- Thời hạn vay: Kể từ ngày giải ngân món đầu tiên đến hết ngày 14/11/2026.
- Lãi suất: 8%/năm áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 01/03/2025, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Lãi vay được trả định kỳ 01tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng

Hợp đồng tín dụng số 04/2024/5502041/HĐTD ngày 27/09/2024:

- Mục đích vay: Trả trước toàn bộ dư nợ gốc khoản vay: Trả nợ trước hạn toàn bộ dư nợ gốc khoản vay: Cho vay thanh toán 1 phần chi phí xây dựng Bến xe Miền Trung thuộc dự án: "Khu dịch vụ vận tải đường bộ Nam Thành phố Vinh" theo hợp đồng số: HĐTD0430201742 ngày 05/06/2017.
- Số tiền vay: 1.617.000.000 đồng
- Lãi suất: 8%/năm áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 01/03/2025, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng. Lãi vay được trả định kỳ 01tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng

Hợp đồng tín dụng số 05/2024/5502041/HĐTD ngày 27/09/2024:

- Mục đích vay: Trả nợ trước hạn toàn bộ dư nợ gốc khoản vay "Thanh toán bổ sung 1 phần chi phí đầu tư xây dựng Trung tâm đào tạo Lái xe - Thuộc dự án xây dựng khu dịch vụ vận tải đường bộ Nam Thành phố Vinh" theo HĐTD số 43016/151/HĐTD ngày 19/08/2016 và 43017/051/HĐTD ngày 27/02/2017 tại Ngân hàng LPBank - CN Nghệ An.
- Số tiền vay: 2.835.673.177 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

QUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

- Lãi suất: 8%/năm áp dụng từ ngày giải ngân đến ngày 01/03/2025, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng.
- Lãi vay được trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng.

Tài sản thế chấp:

- Tất cả quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với toàn bộ hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN785396, số vào sổ cấp GCN (CT) 20364 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 12/10/2018 cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung.
- Tất cả quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với toàn bộ hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT056501, số vào sổ cấp GCN (CT) 22977 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp ngày 10/12/2019 cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung.

(9): Vay cá nhân:

Vay cá nhân bà Trần Huỳnh Minh Châu theo Hợp đồng số 01/2024/HĐVV-CER ký ngày 01/07/2024:

- Mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Số tiền vay 600.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 03 năm tính từ ngày nhận được tiền vay;
- Lãi suất: 8,5%/năm. Lãi vay trả hàng tháng vào ngày cuối tháng.

TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

ÉT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

9. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2024					
Tăng vốn	95.091.840.000	4.161.000.000	7.702.631.984	2.081.374.132	109.036.846.116
Lợi nhuận năm trước	5.770.000.000	1.731.000.000	0	0	7.501.000.000
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCD ngày 24/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2024	0	0	0	7.547.321.873	7.547.321.873
Chưa có tác theo Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCD ngày 24/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2024	0	0	0	(179.537.332)	(179.537.332)
Tại ngày 31/12/2024					
Tăng vốn	100.861.840.000	5.892.000.000	7.702.631.984	7.547.321.873	122.003.793.857
Lợi nhuận năm nay	0	0	0	7.547.321.873	122.003.793.857
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCD ngày 17/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2025	0	0	0	9.505.632.283	9.505.632.283
Chưa có tác theo Nghị quyết số 01/NQ-DHĐCD ngày 17/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2025	0	0	0	(377.366.094)	(377.366.094)
Tại ngày 31/12/2025					
	100.861.840.000	5.892.000.000	7.702.631.984	9.790.724.062	124.247.196.046

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của Nhà nước	12.161.060.000	12.161.060.000
Công ty Cổ phần Vinaceglass	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang	13.908.970.000	13.908.970.000
Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú	11.540.000.000	11.540.000.000
Vốn đầu tư của các cổ đông khác	23.251.810.000	23.251.810.000
Cộng	100.861.840.000	100.861.840.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	100.861.840.000	95.091.840.000
+ Vốn góp tăng trong năm	0	5.770.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	0	0
+ Vốn góp cuối năm	100.861.840.000	100.861.840.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	6.884.864.000	1.901.836.800

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.086.184	10.086.184
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.086.184	10.086.184
+ Cổ phiếu phổ thông	10.086.184	10.086.184
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Số lượng cổ phiếu được mua lại	0	0
+ Cổ phiếu phổ thông	0	0
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.086.184	10.086.184
+ Cổ phiếu phổ thông	10.086.184	10.086.184
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: Đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a. Doanh thu		
Doanh thu dịch vụ đào tạo và sát hạch	58.974.422.549	55.078.685.426
Doanh thu cho thuê kho, văn phòng	2.849.195.021	2.900.863.644
Doanh thu bến xe	968.400.000	879.600.000
Doanh thu Ban vận hành chung cư	918.824.262	850.783.159
Doanh thu cho thuê nhà trẻ	1.181.818.182	909.090.909
Cộng	64.892.660.014	60.619.023.138

Trong đó:

b. Doanh thu đối với các bên liên quan	0	0
c. Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận trước một lần	0	0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đào tạo, sát hạch	31.502.464.804	29.104.212.322
Giá vốn cho thuê kho, văn phòng	1.670.009.664	1.641.650.163
Giá vốn bến xe	1.773.163.520	1.840.393.933
Giá vốn Ban vận hành chung cư	671.257.590	642.686.903
Giá vốn cho thuê nhà trẻ	312.955.858	324.407.071
Cộng	35.929.851.436	33.553.350.392

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.047.361	3.802.375
Cộng	4.047.361	3.802.375

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.238.174.373	3.616.740.319
Cộng	2.238.174.373	3.616.740.319

5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.288.180.000	5.122.010.000
Cộng	5.288.180.000	5.122.010.000

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	214.985.712	248.523.989
Chi phí nhân công	7.474.656.944	5.964.874.128
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.957.404	96.862.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.526.440.797	1.359.289.604
Chi phí khác bằng tiền	1.998.680.810	1.442.159.907
Cộng	11.315.721.667	9.111.709.666

7. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.964.545.452	190.909.089
Thu nhập từ bảo vệ, trông xe, thuê xe	71.961.111	128.667.031
Thu nhập từ cung cấp điện nước	4.096.408.875	4.146.963.512
Các khoản thu liên quan hợp đồng Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú (VITRAC) (*)	1.361.138.484	1.394.712.757
Các khoản khác	2.617.340	3.779.710
Cộng	8.496.671.262	5.865.032.099

(*) Các khoản thu và chi hệ liên quan tới các khách hàng tại Bến xe Miền trung theo thoả thuận tại Hợp đồng giao khoản khai thác tài sản trên đất bến xe Miền Trung số 01/08-2023-HĐGK ngày 01/08/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung và Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

8. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán	2.728.153.673	0
Chi phí điện nước	4.017.961.002	4.055.821.511
Chi phí gia hạn tiền độ sử dụng đất dự án Nam Vinh	0	786.986.730
Các khoản phạt và truy thu	6.121.665	1.173.886
Chi phí liên quan hợp đồng Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú (VITRAC) (*)	1.300.749.348	1.371.908.697
Xử lý công nợ	0	524.502.000
Các khoản khác	2	1.851.852
Cộng	8.052.985.690	6.742.244.676

9. Chi phí thuế thu nhập hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.057.651.319	794.480.686
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	5.181.869	0
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.062.833.188	794.480.686

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.024.239.815	8.127.450.581
Chi phí nhân công	18.214.884.691	16.065.430.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.505.853.012	8.417.544.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.095.261.069	9.669.041.512
Chi phí khác bằng tiền	5.693.514.516	5.512.602.887
Cộng	52.533.753.103	47.792.070.058

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính 2025 cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan**a. Giao dịch với chủ sở hữu**

- Công ty Cổ phần Vinaceglass (Tên cũ Công ty Cổ phần Sành sứ Thủy tinh Việt Nam) là cổ đông góp 39,66% vốn điều lệ (tương đương 40.000.000.000 VND). Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Vinaceglass.

- Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú là cổ đông góp 11,44% vốn điều lệ (tương đương 11.540.000.000 VND). Trong năm, Công ty có giao dịch với Công ty Cổ phần Tổng công ty Vinh Phú chi tiết như sau:

Nội dung	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải thu dịch vụ cho thuê bến xe	83.030.000	1.184.515.903	1.176.375.903	91.170.000
Phải trả khoản thu hộ dịch vụ bến xe	141.497.853	1.407.167.492	1.439.450.345	109.215.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, Đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B09-DN

b. Giao dịch với thành viên chủ chốt

- Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát:

Nội dung	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thù lao	0	588.000.000	588.000.000	0

- Ban giám đốc:

Nội dung	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Lương	43.269.250	899.367.000	790.438.250	152.198.000

c. Giao dịch với bên liên quan khác

Trường đại học Công nghiệp Vinh

Nội dung	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Vay tiền	5.500.000.000	0	0	5.500.000.000
Lãi vay phải trả	0	440.000.002	440.000.002	0

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2025 trên Bảng cân đối kế toán và năm 2024 trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định là doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần. Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, không có sự kiện hay dấu hiệu nào ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty.

Nghệ An, ngày 03 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Hồng Phượng

Ngô Thị Kim Oanh

Trần Văn Thanh