

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                               | <u>TRANG</u> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH                     | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 5 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 9 - 10       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT        | 11 - 54      |

0112500  
CÔNG TY  
TNHH  
KIỂM TOÁN  
ĐỘC LẬP  
VIỆT NAM  
7 PHỐ H

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn CNCTech (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Ông Nguyễn Văn Hùng    | Chủ tịch   |
| Ông Đào Hoàng Việt     | Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025)   |
| Ông Nguyễn Trọng Khang | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025) |
| Ông Nguyễn Trung Kiên  | Phó Chủ tịch                                       |
| Ông Vũ Anh Tuấn        | Thành viên   |
| Bà Nguyễn Thị Dung     | Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2025)     |

#### **Ban Điều hành**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ông Nguyễn Văn Hùng   | Chủ tịch Điều hành Tập đoàn                              |
| Ông Nguyễn Trung Kiên | Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc       |
| Ông Vũ Anh Tuấn       | Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn                          |
| Bà Nguyễn Thị Dung    | Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn                          |
| Bà Nguyễn Phương Nga  | Phó Tổng Giám đốc  |
| Bà Đinh Thị Thu Hà    | Phó Tổng Giám đốc  |
| Ông Đinh Hùng Cường   | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026) |

#### **Ban Kiểm soát**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Bà Nguyễn Hồng Nhung | Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2025)   |
| Bà Nguyễn Thị Thơm   | Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2025) |
| Bà Lê Thị Vân        | Thành viên (bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025)   |
| Ông Nguyễn Phú Hoàng | Thành viên (bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025)   |
| Ông Hoàng Mạnh Cường | Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025) |
| Ông Đào Hoàng Việt   | Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2025) |

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH**

Tầng 1, Tòa nhà Vista, Số 4/15 Phố Duy Tân,  
Phường Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)**

Ban Điều hành 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. Ban Điều hành 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 Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành



**Nguyễn Văn Hùng**

**Chủ tịch Điều hành Tập đoàn**

*Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026*

Số: 0554 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành  
Công ty Cổ phần Tập đoàn CNCTech

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNCTech (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 05 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Điều hành**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Phạm Quỳnh Hoa**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0910-2023-001-1

**Nguyễn Minh Tuấn**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 6193-2023-001-1

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 05 tháng 3 năm 2026  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN     |   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>2.354.459.925.581</b> | <b>1.489.051.770.509</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>6</b>    | <b>301.487.789.526</b>   | <b>199.763.948.767</b>   |
| 1.          | Tiền                                      | 111        |             | 110.315.417.133          | 132.113.222.764          |
| 2.          | Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 191.172.372.393          | 67.650.726.003           |
| <b>II.</b>  | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> |             | <b>810.047.800.000</b>   | <b>287.088.429.654</b>   |
| 1.          | Chứng khoán kinh doanh                    | 121        | 7           | 172.047.800.000          | 181.239.800.000          |
| 2.          | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        | 7           | -                        | (3.500.000.000)          |
| 3.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 8           | 638.000.000.000          | 109.348.629.654          |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>907.971.055.535</b>   | <b>820.388.999.245</b>   |
| 1.          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 9           | 431.242.650.136          | 325.322.955.694          |
| 2.          | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 10          | 82.666.252.099           | 110.196.970.500          |
| 3.          | Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 11          | 287.068.000.000          | 265.479.328.267          |
| 4.          | Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 12          | 110.323.383.096          | 119.746.767.451          |
| 5.          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |             | (3.329.229.796)          | (357.022.667)            |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> | <b>13</b>   | <b>233.978.006.859</b>   | <b>108.687.697.149</b>   |
| 1.          | Hàng tồn kho                              | 141        |             | 233.978.006.859          | 108.687.697.149          |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>100.975.273.661</b>   | <b>73.122.695.694</b>    |
| 1.          | Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 14          | 10.489.465.327           | 6.657.591.423            |
| 2.          | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 85.752.780.053           | 63.619.712.059           |
| 3.          | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 15          | 4.733.028.281            | 2.845.392.212            |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | <b>200</b> |             | <b>5.044.623.076.963</b> | <b>4.726.311.876.169</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>   | <b>210</b> |             | <b>81.519.339.500</b>    | <b>67.050.552.132</b>    |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn         | 215        | 11          | 570.000.000              | 43.227.000.000           |
| 2. Phải thu dài hạn khác               | 216        | 12          | 80.949.339.500           | 23.823.552.132           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>             | <b>220</b> |             | <b>752.814.994.353</b>   | <b>346.881.839.791</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình            | 221        | 16          | 726.486.537.147          | 308.156.090.476          |
| - Nguyên giá                           | 222        |             | 895.930.629.389          | 418.503.605.715          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 223        |             | (169.444.092.242)        | (110.347.515.239)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính      | 224        | 17          | 22.988.761.754           | 34.565.076.954           |
| - Nguyên giá                           | 225        |             | 36.798.948.456           | 55.549.369.456           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 226        |             | (13.810.186.702)         | (20.984.292.502)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình             | 227        | 18          | 3.339.695.452            | 4.160.672.361            |
| - Nguyên giá                           | 228        |             | 11.059.636.400           | 10.612.486.400           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 229        |             | (7.719.940.948)          | (6.451.814.039)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>        | <b>230</b> | <b>19</b>   | <b>2.057.947.352.035</b> | <b>1.397.363.698.169</b> |
| - Nguyên giá                           | 231        |             | 2.329.957.182.748        | 1.591.455.974.265        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 232        |             | (272.009.830.713)        | (194.092.276.096)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>     | <b>240</b> |             | <b>577.057.767.281</b>   | <b>1.291.867.317.815</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 242        | 20          | 577.057.767.281          | 1.291.867.317.815        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>     | <b>250</b> |             | <b>303.509.066.832</b>   | <b>292.346.137.950</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết         | 252        | 21          | 273.709.066.832          | 283.546.137.950          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác      | 253        | 22          | 29.800.000.000           | 8.800.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>        | <b>260</b> |             | <b>1.271.774.556.962</b> | <b>1.330.802.330.312</b> |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn           | 261        | 14          | 1.271.554.245.617        | 1.330.546.610.269        |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại      | 262        | 38          | 220.311.345              | 255.720.043              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b> | <b>270</b> |             | <b>7.399.083.002.544</b> | <b>6.215.363.646.678</b> |

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   | <b>300</b> |             | <b>5.118.968.930.085</b> | <b>4.159.367.812.016</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>2.292.023.510.751</b> | <b>1.503.081.315.279</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 23          | 503.492.935.812          | 310.058.651.179          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 24          | 278.605.769.249          | 76.942.454.158           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 15          | 37.667.818.737           | 42.364.729.713           |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 27.706.257.409           | 23.381.540.120           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 25          | 15.651.253.914           | 19.746.592.812           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 318        | 26          | 195.627.566.837          | 132.834.656.861          |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 27          | 342.504.689.356          | 318.507.696.084          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 28          | 888.678.371.396          | 576.631.500.407          |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 321        |             | 2.088.848.041            | 2.613.493.945            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>2.826.945.419.334</b> | <b>2.656.286.496.737</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                                 | 331        |             | 2.384.658.584            | 30.617.778.865           |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 336        | 26          | 18.177.207.644           | 28.129.093.637           |
| 3. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 27          | 164.794.586.288          | 159.395.990.684          |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 28          | 2.501.133.511.389        | 2.279.507.764.736        |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 341        | 38          | 140.455.455.429          | 158.635.868.815          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>2.280.114.072.459</b> | <b>2.055.995.834.662</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>29</b>   | <b>2.280.114.072.459</b> | <b>2.055.995.834.662</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 916.000.000.000          | 916.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 916.000.000.000          | 916.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412        |             | 127.600.000.000          | 127.600.000.000          |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                                    | 414        |             | 108.000.000.000          | 108.000.000.000          |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 420        |             | (4.864.930.892)          | (4.864.930.892)          |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 490.682.300.782          | 338.651.022.651          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 336.434.896.801          | 123.330.202.378          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 154.247.403.981          | 215.320.820.273          |
| 6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                        | 429        |             | 642.696.702.569          | 570.609.742.903          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440=300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>7.399.083.002.544</b> | <b>6.215.363.646.678</b> |

Lê Thu Thủy  
Người lập biểu

Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Ngày 05 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|---|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                              | <b>01</b> | <b>32</b>   | <b>2.211.837.439.905</b> | <b>1.637.623.577.003</b> |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        | 32          | 2.776.634.028            | 384.953.274              |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>          | <b>10</b> | <b>32</b>   | <b>2.209.060.805.877</b> | <b>1.637.238.623.729</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11        | 33          | 1.718.029.832.268        | 1.174.252.940.901        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>            | <b>20</b> |             | <b>491.030.973.609</b>   | <b>462.985.682.828</b>   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 35          | 138.370.010.880          | 88.561.989.819           |
| 7. Chi phí tài chính  | 22        | 36          | 224.785.292.628          | 195.496.913.319          |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23        |             | 211.780.327.245          | 189.249.023.479          |
| 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết                                       | 24        | 21          | 52.324.308               | (6.971.921.046)          |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25        | 37          | 44.973.172.514           | 28.425.034.818           |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | 37          | 148.086.309.564          | 132.154.096.723          |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))</b> | <b>30</b> |             | <b>211.608.534.091</b>   | <b>188.499.706.741</b>   |
| 12. Thu nhập khác   | 31        |             | 10.388.353.478           | 181.830.666.536          |
| 13. Chi phí khác  | 32        |             | 7.279.509.153            | 5.463.363.032            |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>  | <b>40</b> |             | <b>3.108.844.325</b>     | <b>176.367.303.504</b>   |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>                       | <b>50</b> |             | <b>214.717.378.416</b>   | <b>364.867.010.245</b>   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                              | 51        | 38          | 31.954.683.131           | 38.857.527.816           |
| 17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                    | 52        | 38          | (17.727.644.222)         | 19.776.311.345           |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>             | <b>60</b> |             | <b>200.490.339.507</b>   | <b>306.233.171.084</b>   |
| Trong đó:   |           |             |                          |                          |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ   | 61        |             | 154.247.403.981          | 215.320.820.273          |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                | 62        |             | 46.242.935.526           | 90.912.350.811           |
| <b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>70</b> | <b>39</b>   | <b>1.684</b>             | <b>2.344</b>             |

  
Lê Thu Thủy  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Ngày 05 tháng 3 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Năm nay             | Năm trước           |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01    | 214.717.378.416     | 364.867.010.245     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ tiền thuê đất và lãi từ giao dịch mua rẻ | 02    | 154.974.609.577     | (31.841.107.906)    |
| Các khoản dự phòng  | 03    | 2.447.561.225       | 6.470.516.612       |
| Lãi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ        | 04    | 488.592.393         | (17.766.944.973)    |
| Lãi từ hoạt động đầu tư   | 05    | (75.604.608.965)    | (35.551.420.563)    |
| Chi phí lãi vay   | 06    | 211.780.327.245     | 189.249.023.479     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                  | 08    | 508.803.859.891     | 475.427.076.894     |
| Thay đổi các khoản phải thu   | 09    | (131.675.138.499)   | 1.031.848.857.412   |
| Thay đổi hàng tồn kho   | 10    | (125.290.309.710)   | 17.798.847.626      |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)      | 11    | 344.706.395.256     | (177.614.102.986)   |
| Thay đổi chi phí trả trước  | 12    | 40.313.836.664      | (375.821.761.576)   |
| Thay đổi chứng khoán kinh doanh   | 13    | 5.692.000.000       | 148.432.000.000     |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14    | (216.184.856.874)   | (183.479.916.759)   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | (36.769.617.152)    | (18.340.255.945)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   | 20    | 389.596.169.576     | 918.250.744.666     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                         | 21    | (472.438.646.334)   | (669.584.206.514)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định   | 22    | 65.418.644.777      | 249.407.998.689     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác   | 23    | (1.534.062.752.801) | (822.761.049.201)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24    | 1.026.479.710.722   | 893.015.784.745     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    | (21.000.000.000)    | (727.221.854.659)   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác  | 26    | 5.834.198.875       | -                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia  | 27    | 68.960.273.960      | 65.527.361.056      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   | 30    | (860.808.570.801)   | (1.011.615.965.884) |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Năm nay                | Năm trước              |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | 32.748.395.509         | 102.777.085.000        |
| 2. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 2.743.975.538.720      | 1.965.842.415.411      |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (2.193.794.786.686)    | (1.834.036.603.587)    |
| 4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                              | 35        | (10.066.134.392)       | (11.332.444.813)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>572.863.013.151</b> | <b>223.250.452.011</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>           | <b>50</b> | <b>101.650.611.926</b> | <b>129.885.230.793</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                        | <b>60</b> | <b>199.763.948.767</b> | <b>69.791.458.795</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61        | 73.228.833             | 87.259.179             |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>         | <b>70</b> | <b>301.487.789.526</b> | <b>199.763.948.767</b> |



Lê Thu Thủy  
Người lập biểu



Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Ngày 05 tháng 3 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNC Tech (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển CNC Hà Nội được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106839469 ngày 06 tháng 5 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Hà Nội) cấp. Ngày 29 tháng 12 năm 2017, Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu doanh nghiệp từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất là lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 8 năm 2025.

Công ty trở thành công ty đại chúng từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 theo Công văn số 9337/UBCK-GSDC ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 1, tòa nhà Vista, số 4/15 phố Duy Tân, phường Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 969 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 914 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất máy luyện kim;
- Sản xuất sắt, thép, gang;
- Đúc sắt, thép;
- Đúc kim loại màu;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; và
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là sản xuất công nghiệp, đầu tư tài chính, thương mại, xây dựng và cho thuê nhà xưởng.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

**1) Chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ cao CNC (“CNC Hitech”) cho Công ty Cổ phần CNCTech Thăng Long (“CNCTech Thăng Long” – công ty con)**

Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0101/2025/HDCNCP/CNCHITECH ngày 01 tháng 01 năm 2025 với CNCTech Thăng Long để chuyển nhượng toàn bộ 3.489.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại CNC Hitech, với giá trị chuyển nhượng là 34.890.000.000 VND, theo phê duyệt tại Nghị quyết số 0101/2025/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty.

Sau giao dịch này, Công ty không còn sở hữu vốn trực tiếp vào CNC Hitech đồng thời tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp của CNCTech Thăng Long tại CNC Hitech đều là 96,92%. CNC Hitech trở thành công ty con trực tiếp của CNCTech Thăng Long và là công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Mặc dù sự kiện này làm cấu trúc của Công ty thay đổi nhưng về bản chất, không làm thay đổi các thông tin tài chính trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**2) Nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Logistics Quốc tế Bắc Giang (“Logistics Bắc Giang”) từ Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phúc (“Hoàng Phúc” – công ty con gián tiếp)**

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn FSI (“FSI Group”) đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn với Hoàng Phúc để nhận chuyển nhượng vốn góp của Hoàng Phúc tại Logistics Bắc Giang với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 147.778.000.000 VND và 452.222.000.000 VND. Sau giao dịch chuyển nhượng vốn này, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty và FSI Group tại Logistics Bắc Giang tương ứng là 23,16% và 70,86%.

Trong tháng 9 năm 2025, Công ty và FSI Group đều góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ của Logistics Bắc Giang với số tiền lần lượt là 14.082.110.544 VND và 43.093.389.481 VND. Sau các giao dịch góp vốn này, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty và FSI Group tại Logistics Bắc Giang không thay đổi, tương ứng là 23,16% và 70,86%.

Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tính cả tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp và tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp thông qua FSI Group, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát Logistics Bắc Giang và Logistics Bắc Giang trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Mặc dù sự kiện này làm cấu trúc của Công ty thay đổi nhưng về bản chất, không làm thay đổi các thông tin tài chính trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**3) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phúc**

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, Công ty và FSI Group đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn với Công ty TNHH Samtech để chuyển nhượng toàn bộ 24,63% phần vốn góp của Công ty và toàn bộ 75,37% phần vốn góp của FSI Group tại Hoàng Phúc với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 147.778.000.000 VND và 452.222.000.000 VND. Sau giao dịch này, Công ty và FSI Group không còn sở hữu vốn tại Hoàng Phúc kể từ ngày 07 tháng 8 năm 2025.

**4) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần CNCTech Japan**

Theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 11 tháng 6 năm 2025 giữa CNCTech Thăng Long và Shibasan Kogyosyo Co., Ltd, CNCTech Thăng Long chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp của CNCTech Thăng Long tại Công ty Cổ phần CNCTech Japan (“CNCTech Japan”) cho Shibasan Kogyosyo Co., Ltd với số tiền 15.300.000 JPY (tương đương 2.456.415.000 VND). Sau giao dịch này, CNCTech Thăng Long không còn sở hữu vốn tại CNCTech Japan kể từ ngày 11 tháng 6 năm 2025.

**5) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana**

Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần MK Vision để chuyển nhượng toàn bộ 750.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana, với giá trị chuyển nhượng là 7.500.000.000 VND. Sau giao dịch này, Công ty không còn sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana kể từ ngày 24 tháng 9 năm 2025.

**6) Mua Công ty Cổ phần Công nghiệp ASV**

Theo Nghị quyết số 2910/2025/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 10 năm 2025, Hội đồng Quản trị CNCTech Thăng Long phê duyệt phương án mua 76.500 cổ phần (tương đương 51% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Công nghiệp ASV ("ASV") với giá trị chuyển nhượng là 1.530.000.000 VND. Theo đó, CNCTech Thăng Long đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2910/2025/HĐCNCP/ASV ngày 29 tháng 10 năm 2025 với Ông Diệp Bảo Vinh và số 2910.1/2025/HĐCNCP/ASV ngày 29 tháng 10 năm 2025 với Ông Nguyễn Văn Hùng (Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty) để nhận chuyển nhượng tổng cộng 76.500 cổ phần (tương đương 51% vốn điều lệ) của ASV, với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.530.000.000 VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của CNCTech Thăng Long tại ASV đều là 51% và ASV trở thành công ty con của CNCTech Thăng Long kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2025.



**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| STT                                  | Tên Công ty  | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính  |
|--------------------------------------|--|----------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| <b>a) Công ty con trực tiếp</b>      |  |                            |                   |                                |  |
| 1                                    | Công ty Cổ phần CNCTech Bình Dương                 | Thành phố Hồ Chí Minh      | 99,00%            | 99,00%                         | Sản xuất công nghiệp và cho thuê nhà xưởng                     |
| 2                                    | Công ty Cổ phần CNCTech Hà Nam                     | Ninh Bình                  | 98,00%            | 98,00%                         | Cho thuê nhà xưởng, kho bãi                                    |
| 3                                    | Công ty Cổ phần CNCTech Thăng Long                 | Phú Thọ                    | 94,28%            | 94,28%                         | Sản xuất công nghiệp và cho thuê nhà xưởng                     |
| 4                                    | Công ty Cổ phần CNCTech Global                     | Bắc Ninh                   | 92,00%            | 92,00%                         | Xây dựng và cho thuê nhà xưởng                                 |
| 5                                    | Công ty Cổ phần VinaStartup Vinh Phúc              | Phú Thọ                    | 79,49%            | 79,49%                         | Xây dựng và cho thuê nhà xưởng                                 |
| 6                                    | Công ty Cổ phần Arts Group                         | Phú Thọ                    | 54,13%            | 54,13%                         | Sản xuất gia công thiết bị dụng cụ y tế                        |
| 7                                    | Công ty Cổ phần Tập đoàn FSI (i)                   | Phú Thọ                    | 48,00%            | 51,00%                         | Đầu tư tài chính   |
| <b>b) Công ty con gián tiếp</b>      |  |                            |                   |                                |  |
| 1                                    | Công ty TNHH Logistic Quốc tế Bắc Giang            | Bắc Ninh                   | 57,17%            | 94,02%                         | Cung cấp dịch vụ kho bãi và lưu trữ hàng hóa                   |
| 2                                    | Công ty Cổ phần Công nghệ cao CNC                  | Thành phố Hồ Chí Minh      | 92,69%            | 98,32%                         | Sản xuất công nghiệp   |
| 3                                    | Công ty Cổ phần SMCTech                            | Phú Thọ                    | 58,28%            | 61,82%                         | Sản xuất công nghiệp   |
| 4                                    | Công ty Cổ phần Công nghiệp ASV                    | Phú Thọ                    | 48,08%            | 51,00%                         | Thương mại   |
| <b>c) Công ty liên kết trực tiếp</b> |  |                            |                   |                                |  |
| 1                                    | Công ty Cổ phần MKC Vinh Phúc                      | Phú Thọ                    | 50,00%            | 50,00%                         | Kinh doanh bất động sản  |
| 2                                    | Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO     | Hà Nội                     | 49,00%            | 49,00%                         | Sản xuất, gia công thiết bị điện tử viễn thông                 |
| 3                                    | Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | Hà Nội                     | 35,14%            | 35,14%                         | Nghiên cứu, thiết kế và sản xuất máy chuyên dụng               |
| 4                                    | Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ           | Thành phố Hồ Chí Minh      | 24,02%            | 24,02%                         | Sản xuất gia công linh kiện dầu khí                            |
| <b>d) Công ty liên kết gián tiếp</b> |  |                            |                   |                                |  |
| 1                                    | Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech | Phú Thọ                    | 39,84%            | 42,26%                         | Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển |



- (i) Công ty được Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ MTV Bảo Ngọc (cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Tập đoàn FSI (“FSI Group”)) thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết tại FSI Group nên Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của FSI Group. Do đó, Công ty có quyền kiểm soát đối với FSI Group và ghi nhận FSI Group là công ty con của Công ty.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

**Năm tài chính**

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

**3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Điều hành Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là nhất quán.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

##### **Hợp nhất kinh doanh theo phương pháp mua**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **Lãi từ giao dịch mua rẻ**

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên được hợp nhất được ghi nhận vào Vốn khác của chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con hoặc công ty liên kết tại ngày thực hiện giao dịch đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ước tính của lợi thế thương mại đó tối đa là 10 năm.

### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với hoạt động sản xuất, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí các sản phẩm, công trình Công ty đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

|  | <b>Số năm</b> |
|--|---------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc                 | 5 - 40        |
| Máy móc, thiết bị                        | 2 - 10        |
| Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 3 - 10        |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý                | 2 - 7         |
| Tài sản cố định hữu hình khác            | 3 - 5         |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định hữu hình cũng bao gồm giá trị hợp lý của các tài sản cố định hữu hình khác từ hợp nhất kinh doanh.

### **Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

Máy móc, thiết bị

**Số năm**

4 - 10

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính như sau:

Phần mềm máy tính

**Số năm**

3 - 10

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, văn phòng, nhà xưởng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất

**Số năm**

37

Văn phòng, nhà xưởng

5 - 48

*Chuyển đổi mục đích sử dụng*

Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cũng bao gồm giá trị hợp lý của các chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác từ hợp nhất kinh doanh.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước là 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 bao gồm chi phí thuê đất, cơ sở hạ tầng, chi phí thuê nhà xưởng, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thuê đất, cơ sở hạ tầng trả trước, chi phí thuê nhà xưởng trả trước thể hiện số tiền đã được trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Điều hành về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) 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 từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.



### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

### **Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

**5. ẢNH HƯỞNG CỦA CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**1) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần CNCTech Japan**

Tại ngày 11 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần CNCTech Thăng Long (CNCTech Thăng Long - công ty con) đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của CNCTech Thăng Long tại Công ty Cổ phần CNCTech Japan (“CNCTech Japan”) cho đối tác với giá phí là 2.456.415.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 909.008.225 VND. Sau giao dịch này, CNCTech Thăng Long không còn sở hữu vốn tại CNCTech Japan kể từ ngày 11 tháng 6 năm 2025.

**2) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana**

Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty Cổ phần MK Vision để chuyển nhượng toàn bộ 750.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana, với giá trị chuyển nhượng là 7.500.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 57.448.948 VND. Sau giao dịch này, Công ty không còn sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana kể từ ngày 24 tháng 9 năm 2025.

**3) Thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phúc**

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn FSI (“FSI Group” – công ty con) đã ký các hợp đồng chuyển nhượng vốn với Công ty TNHH Samtech để chuyển nhượng toàn bộ 24,63% phần vốn góp của Công ty và toàn bộ 75,37% phần vốn góp của FSI Group tại Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phúc (“Hoàng Phúc” – công ty con gián tiếp) với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 147.778.000.000 VND và 452.222.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là 73.649.953.306 VND. Sau giao dịch này, Công ty và FSI Group không còn sở hữu vốn tại Hoàng Phúc kể từ ngày 07 tháng 8 năm 2025.

**4) Mua Công ty Cổ phần Công nghiệp ASV (“ASV”)**

ASV trở thành công ty con gián tiếp của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 1. Giá trị tài sản thuần của ASV được hợp nhất theo giá trị hợp lý của Công ty này tại ngày mua trên báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả của ASV tại ngày hợp nhất kinh doanh được xác định như sau:

|   | <b>Giá trị hợp lý<br/>tại ngày mua</b> |
|---|--|
| <b>Tài sản</b>  |  |
| Tiền  | 99.171.676                             |
| Các khoản phải thu ngắn hạn   | 3.059.309.478                          |
| Hàng tồn kho  | 1.399.469.596                          |
| Tài sản ngắn hạn khác   | 143.900.268                            |
| <b>Tổng cộng tài sản [a]</b>  | <b>4.701.851.018</b>                   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>  | <b>2.166.654.670</b>                   |
| <b>Tổng cộng nợ phải trả [b]</b>  | <b>2.166.654.670</b>                   |
| <b>Tổng tài sản thuần [c] = [a] - [b]</b>   | <b>2.535.196.348</b>                   |
| Cổ đông không kiểm soát [d]   | 1.316.914.080                          |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào lợi<br>thế thương mại [e] | 223.360.232                            |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [f] = [c] - [d] + [e]</b>                                 | <b>1.441.642.500</b>                   |

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | <u>Số cuối năm</u><br><u>VND</u> | <u>Số đầu năm</u><br><u>VND</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Tiền mặt                        | 998.994.857                      | 1.775.812.377                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 109.316.422.276                  | 130.337.410.387                 |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 191.172.372.393                  | 67.650.726.003                  |
|                                 | <u>301.487.789.526</u>           | <u>199.763.948.767</u>          |

- (i) Các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn không quá 3 tháng, lãi suất từ 0,2%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6%/năm đến 3,9%/năm).

Giá trị các khoản tiền gửi có kỳ hạn được đảm bảo cho các khoản vay là 21.138.180.318 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17.239.283.347 VND).

7. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

|   | Số cuối năm            |          |                | Số đầu năm             |                        |                |
|---|------------------------|----------|----------------|------------------------|------------------------|----------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá trị hợp lý |
|   |                        |          |                |                        |                        |                |
| Mua nợ của Công ty Cổ phần ĐTK và Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương (ii) | 172.047.800.000        | -        | (i)            | 172.047.800.000        | -                      | (i)            |
| Cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Khoáng sản Hoàng Phúc                | -                      | -        |                | 5.692.000.000          | -                      | (i)            |
| Vốn góp Công ty TNHH One World  | -                      | -        |                | 3.500.000.000          | (3.500.000.000)        | (i)            |
|   | <b>172.047.800.000</b> | <b>-</b> |                | <b>181.239.800.000</b> | <b>(3.500.000.000)</b> |                |

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết.
- (ii) Phản ánh số tiền mua lại các khoản nợ tín dụng của Công ty Cổ phần ĐTK và Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương (“Bên nợ”) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa (“Vietinbank”) theo các hợp đồng mua bán nợ giữa Công ty và Vietinbank.

Các khoản mua lại bao gồm toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với khoản nợ của Vietinbank đối với Bên nợ, quyền xử lý tài sản bảo đảm và các quyền, lợi ích khác có liên quan theo quy định của pháp luật thuộc quyền sở hữu của Vietinbank. Sau khi đã hoàn tất các nghĩa vụ theo hợp đồng với Vietinbank thì Công ty là chủ nợ của Công ty Cổ phần ĐTK và Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương. Các khoản nợ này được Bên nợ thế chấp bằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (của cá nhân và tổ chức), giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần ĐTK và một số cá nhân vào tổ chức khác và các tài sản khác.

Công ty đã ký thỏa thuận nguyên tắc ngày 23 tháng 6 năm 2023 với Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc (bên liên quan) về việc chuyển nhượng quyền đòi nợ của Công ty tại Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương kèm theo tài sản thế chấp là 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương cho Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc. Công ty đã nhận tiền đặt cọc theo thỏa thuận này (xem Thuyết minh số 27).

Theo Biên bản thỏa thuận số 251010/BBTT-CNCCTech-MKHitek ngày 20 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Công nghệ cao MK (cổ đông lớn của Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc), Công ty cam kết các nội dung theo thỏa thuận sẽ tiếp tục được thực hiện và sẽ hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tài chính, hình thành giá vốn đầu vào của tài sản chuyển nhượng từ việc đấu giá mua nợ, tài sản gắn liền đất và các tài sản, chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan khác để chuyển nhượng lại quyền đòi nợ theo thỏa thuận.

**8. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

|   | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
|   | Giá gốc/Giá trị ghi sổ | Giá gốc/Giá trị ghi sổ |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i)  | 638.000.000.000        | 109.348.629.654        |
|   | <b>638.000.000.000</b> | <b>109.348.629.654</b> |
| (i) Phản ánh các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3%/năm đến 4,6%/năm). |                        |                        |
| Giá trị các khoản tiền gửi có kỳ hạn được đảm bảo cho các khoản vay là 18.700.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.348.629.654 VND).                                       |                        |                        |

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Công ty TNHH MTV UTI Semitech  | 64.514.718.123         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao   | 37.189.978.581         | 6.224.490.978          |
| Công ty TNHH Quản lý Chuỗi cung ứng Quốc tế Jusda Việt Nam                                 | 28.092.530.995         | -                      |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Công nghiệp Bưu chính Viễn thông                                 | 23.867.195.229         | 16.680.048.100         |
| Công ty Cổ phần Hifund Việt Nam  | 22.407.622.154         | -                      |
| Công ty TNHH Boyd Việt Nam   | 19.068.965.255         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel                                    | 10.625.106.380         | 57.600.121.515         |
| Công ty TNHH World Elite Electronics (Việt Nam)  | 645.824.304            | 23.249.674.958         |
| Khác   | 224.830.709.115        | 221.568.620.143        |
|  | <b>431.242.650.136</b> | <b>325.322.955.694</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                        |                        |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>108.312.297.742</b> | <b>19.363.578.378</b>  |

**10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | <b>Số cuối năm</b>    | <b>Số đầu năm</b>      |
|---|-----------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân   | 28.819.007.015        | 58.443.477.229         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | 18.108.754.909        | 13.058.012.825         |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng và Xây dựng Intech  | 7.482.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Safe Zone   | -                     | 20.000.000.000         |
| Khác  | 28.256.490.175        | 18.695.480.446         |
|   | <b>82.666.252.099</b> | <b>110.196.970.500</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                       |                        |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>18.108.754.909</b> | <b>13.058.012.825</b>  |

11. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn (i)</b>                          |                        |                        |
| Công ty TNHH Giải pháp Dreamtech                | 106.700.000.000        | 59.394.080.438         |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                         | 44.200.000.000         | 58.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital          | 32.000.000.000         | 24.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương    | 31.438.000.000         | 28.698.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - Facco         | 20.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng                     | 20.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ        | 13.000.000.000         | 8.000.000.000          |
| Công ty TNHH Công nghệ Intops                   | -                      | 45.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện | -                      | 21.000.000.000         |
| Các đối tượng khác                              | 19.730.000.000         | 21.387.247.829         |
|   | <b>287.068.000.000</b> | <b>265.479.328.267</b> |

**Trong đó:**

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>121.138.000.000</b> | <b>118.375.247.829</b> |
|---|------------------------|------------------------|

**b. Dài hạn**

|  |                    |                       |
|--|--------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần CNCPS                              | 570.000.000        | 2.490.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ           | -                  | 5.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng                        | -                  | 20.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Khải trình Hải Nam | -                  | 15.737.000.000        |
|  | <b>570.000.000</b> | <b>43.227.000.000</b> |

**Trong đó:**

|  |          |                       |
|--|----------|-----------------------|
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>-</b> | <b>25.000.000.000</b> |
|--|----------|-----------------------|

- (i) Khoản Công ty và các công ty con cho các bên liên quan và các cá nhân, đối tác vay theo các hợp đồng cho vay, thời hạn vay không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất từ 8%/năm đến 12%/năm (năm 2024: 12%/năm). Các khoản cho vay không có tài sản bảo đảm.

12. PHẢI THU KHÁC

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         |                        |                        |
| Đặc cọc mua cổ phần (i)                    | 24.132.627.260         | 24.132.627.260         |
| Lãi tiền gửi, cho vay dự thu               | 20.845.503.530         | 12.857.420.533         |
| Chi phí Giải phóng mặt bằng trả trước (ii) | 13.534.432.003         | 13.534.432.003         |
| Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn           | 12.454.989.375         | 14.406.810.493         |
| Tạm ứng                                    | 12.059.004.222         | 5.338.274.980          |
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư      | -                      | 41.598.750.000         |
| Phải thu ngắn hạn khác                     | 27.296.826.706         | 7.878.452.182          |
|  | <b>110.323.383.096</b> | <b>119.746.767.451</b> |

**Trong đó:**

|  |                       |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>10.491.736.290</b> | <b>4.863.763.774</b> |
|--|-----------------------|----------------------|

**b. Dài hạn**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư (iii)    | 43.741.000.000        | 2.531.250.000         |
| Phải thu theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv) | 30.000.000.000        | -                     |
| Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn      | 3.219.294.974         | 14.719.332.592        |
| Đặt cọc thuê nhà xưởng                         | 3.905.078.400         | 3.972.858.626         |
| Phải thu dài hạn khác                          | 83.966.126            | 2.600.110.914         |
|  | <b>80.949.339.500</b> | <b>23.823.552.132</b> |

**Trong đó:**

|   |                       |          |
|---|-----------------------|----------|
| <b>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>30.000.000.000</b> | <b>-</b> |
|---|-----------------------|----------|

- (i) Phản ánh khoản Công ty đặt cọc cho bà Vũ Thị Minh Ngọc để mua cổ phần của bà Vũ Thị Minh Ngọc tại Công ty Cổ phần ĐTK theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa 2 bên.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty trả trước cho Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Tam Dương (nay là Ban quản lý dự án xã Hội Thịnh) cho Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thịnh, xã Hội Thịnh, tỉnh Phú Thọ.
- (iii) Chủ yếu bao gồm khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh) để đầu tư dự án “Hạ tầng, kho bãi Trung tâm Logistics Quốc tế Thành phố Bắc Giang” của Công ty TNHH Logistics Quốc tế Bắc Giang (công ty con).
- (iv) Phản ánh khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Arts Group (công ty con) và Công ty TNHH MTV CSI Semicon để xây dựng nhà xưởng, nhà kho cho thuê tại lô E3, Khu Công nghiệp Thăng Long, xã Bình Nguyên, tỉnh Phú Thọ.

13. HÀNG TỒN KHO

|                                     | Số cuối năm<br>VND     |          | Số đầu năm<br>VND      |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Hàng mua đang đi đường              | 1.024.207.546          | -        | -                      | -        |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 30.366.350.671         | -        | 28.576.462.318         | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 17.998.645.566         | -        | 16.417.310.612         | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 140.982.785.795        | -        | 42.545.671.107         | -        |
| Thành phẩm                          | 29.445.777.436         | -        | 19.219.577.277         | -        |
| Hàng hóa                            | 14.160.239.845         | -        | 1.928.675.835          | -        |
|                                     | <b>233.978.006.859</b> | <b>-</b> | <b>108.687.697.149</b> | <b>-</b> |

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                 |                          |                          |
| Chi phí thuê nhà xưởng trả trước                   | 2.603.385.600            | 2.603.385.600            |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                         | 2.279.454.590            | 1.776.989.799            |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                    | 5.606.625.137            | 2.277.216.024            |
|  | <b>10.489.465.327</b>    | <b>6.657.591.423</b>     |
| <b>b. Dài hạn</b>                                  |                          |                          |
| Chi phí thuê cơ sở hạ tầng, thuê đất trả trước (i) | 1.148.779.241.565        | 1.225.791.354.352        |
| Chi phí thuê nhà xưởng trả trước (ii)              | 63.410.037.600           | 76.306.994.400           |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                         | 20.390.624.145           | 15.834.850.646           |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                     | 38.974.342.307           | 12.613.410.871           |
|  | <b>1.271.554.245.617</b> | <b>1.330.546.610.269</b> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chi phí thuê đất, cơ sở hạ tầng trả trước phản ánh số tiền chờ phân bổ mà Công ty đã trả một lần cho các đối tác để thuê đất, cơ sở hạ tầng (bao gồm hệ thống cấp nước, cấp điện, và xử lý nước thải) tại các Khu công nghiệp của tỉnh Phú Thọ, tỉnh Ninh Bình, tỉnh Bắc Ninh, thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Đà Nẵng.
- (ii) Theo hợp đồng thuê giữa Công ty Cổ phần VinaStartup Vĩnh Phúc (công ty con) và Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC (bên liên quan), Công ty Cổ phần VinaStartup Vĩnh Phúc đã trả tiền một lần cho Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC để thuê nhà xưởng tại tầng 2 – nhà xưởng D1, Khu Công nghiệp Bá Thiện – Phân khu I, xã Bình Tuyền, tỉnh Phú Thọ. Thời gian thuê là 7 năm, từ ngày 01 tháng 12 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2030.

Công ty đã sử dụng chi phí thuê cơ sở hạ tầng, thuê đất trả trước làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 401.378.322.348 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 410.953.948.344 VND).

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                              | Số đầu năm<br>VND     | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã bù trừ/<br>thực nộp trong<br>năm<br>VND | Số cuối năm<br>VND    |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| <b>a. Các khoản phải thu</b> |                       |                                 |   |                       |
| Thuế xuất, nhập khẩu         | 4.124.728             | -                               | -   | 4.124.728             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 243.338               | 792.887.825                     | 792.644.487                                   | -                     |
| Thuế thu nhập cá nhân        | 290.874.194           | 2.708.060.376                   | 2.432.911.789                                 | 15.725.607            |
| Các loại thuế và phí khác    | 2.550.149.952         | 2.087.951.098                   | 4.250.979.092                                 | 4.713.177.946         |
|                              | <b>2.845.392.212</b>  | <b>5.588.899.299</b>            | <b>7.476.535.368</b>                          | <b>4.733.028.281</b>  |
| <b>b. Các khoản phải trả</b> |                       |                                 |   |                       |
| Thuế giá trị gia tăng        | 8.490.017.889         | 151.940.812.792                 | 153.730.535.790                               | 6.700.294.891         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 32.316.656.301        | 31.954.683.131                  | 35.976.972.665                                | 28.294.366.767        |
| Thuế thu nhập cá nhân        | 1.557.175.523         | 9.695.551.194                   | 9.204.890.259                                 | 2.047.836.458         |
| Các loại thuế và phí khác    | 880.000               | 5.112.772.921                   | 4.488.332.300                                 | 625.320.621           |
|                              | <b>42.364.729.713</b> | <b>198.703.820.038</b>          | <b>203.400.731.014</b>                        | <b>37.667.818.737</b> |



16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                   |                 |                 |                |               |               |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| NGUYÊN GIÁ                        |                 |                 |                |               |               |                 |
| Số dư đầu năm                     | 183.780.454.154 | 192.087.431.942 | 35.421.562.645 | 4.008.846.592 | 3.205.310.382 | 418.503.605.715 |
| Tăng trong năm                    | 1.615.754.195   | 16.357.073.572  | 9.407.648.992  | 903.321.273   | -             | 28.283.798.032  |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 372.990.072.329 | 63.316.119.513  | -              | -             | -             | 436.306.191.842 |
| Chuyển từ tài sản thuê tài chính  | -               | 21.601.621.000  | -              | -             | -             | 21.601.621.000  |
| Phân loại lại                     | -               | (30.436.364)    | -              | 30.436.364    | -             | -               |
| Giảm do dỡ bỏ tài sản             | (4.557.753.636) | -               | -              | -             | (69.088.000)  | (4.626.841.636) |
| Thanh lý, nhượng bán              | (2.672.040.800) | (318.268.400)   | -              | -             | -             | (2.990.309.200) |
| Giảm do thoái vốn công ty con     | (1.147.436.364) | -               | -              | -             | -             | (1.147.436.364) |
| Số dư cuối năm                    | 550.009.049.878 | 293.013.541.263 | 44.829.211.637 | 4.942.604.229 | 3.136.222.382 | 895.930.629.389 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ            |                 |                 |                |               |               |                 |
| Số dư đầu năm                     | 33.737.633.215  | 58.968.463.815  | 14.261.549.851 | 1.554.763.890 | 1.825.104.468 | 110.347.515.239 |
| Khấu hao trong năm                | 17.305.663.444  | 27.309.805.830  | 4.972.696.446  | 627.515.903   | 310.616.707   | 50.526.298.330  |
| Chuyển từ tài sản thuê tài chính  | -               | 15.466.804.080  | -              | -             | -             | 15.466.804.080  |
| Phân loại lại                     | -               | (30.436.364)    | -              | 30.436.364    | -             | -               |
| Giảm do dỡ bỏ tài sản             | (4.557.753.636) | -               | -              | -             | (69.088.000)  | (4.626.841.636) |
| Thanh lý, nhượng bán              | (967.030.691)   | (155.216.716)   | -              | -             | -             | (1.122.247.407) |
| Giảm do thoái vốn công ty con     | (1.147.436.364) | -               | -              | -             | -             | (1.147.436.364) |
| Số dư cuối năm                    | 44.371.075.968  | 101.559.420.645 | 19.234.246.297 | 2.212.716.157 | 2.066.633.175 | 169.444.092.242 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                   |                 |                 |                |               |               |                 |
| Tại ngày đầu năm                  | 150.042.820.939 | 133.118.968.127 | 21.160.012.794 | 2.454.082.702 | 1.380.205.914 | 308.156.090.476 |
| Tại ngày cuối năm                 | 505.637.973.910 | 191.454.120.618 | 25.594.965.340 | 2.729.888.072 | 1.069.589.207 | 726.486.537.147 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 16.594.089.236 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.064.325.725 VND)

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được đảm bảo cho các khoản vay là 474.123.926.236 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 263.851.855.383 VND).

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

|                                      | Máy móc<br>và thiết bị<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                    |                               |
| <b>Số dư đầu năm</b>                 | <b>55.549.369.456</b>         |
| Thuê tài chính trong năm             | 2.851.200.000                 |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | (21.601.621.000)              |
| <b>Số dư cuối năm</b>                | <b>36.798.948.456</b>         |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>        |                               |
| <b>Số dư đầu năm</b>                 | <b>20.984.292.502</b>         |
| Khấu hao trong năm                   | 8.292.698.280                 |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | (15.466.804.080)              |
| <b>Số dư cuối năm</b>                | <b>13.810.186.702</b>         |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>               |                               |
| <b>Tại ngày đầu năm</b>              | <b>34.565.076.954</b>         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>             | <b>22.988.761.754</b>         |

Theo hợp đồng thuê tài chính giữa Công ty và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease, Công ty được quyền mua tài sản/gia hạn hợp đồng thuê khi kết thúc thời hạn thuê.

18. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Phần mềm<br>máy tính<br>VND |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |
| <b>Số dư đầu năm</b>          | <b>10.612.486.400</b>       |
| Tăng trong năm                | 447.150.000                 |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>11.059.636.400</b>       |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |
| <b>Số dư đầu năm</b>          | <b>6.451.814.039</b>        |
| Khấu hao trong năm            | 1.268.126.909               |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>7.719.940.948</b>        |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |
| <b>Tại ngày đầu năm</b>       | <b>4.160.672.361</b>        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>3.339.695.452</b>        |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.264.486.400 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.264.486.400 VND).

19. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                   | Quyền sử dụng<br>đất<br>VND | Văn phòng,<br>nhà xưởng<br>VND | Tổng<br>VND              |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                 |                             |                                |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | <b>39.214.508.030</b>       | <b>1.552.241.466.235</b>       | <b>1.591.455.974.265</b> |
| Tăng trong năm                    | -                           | 71.997.670.059                 | 71.997.670.059           |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | -                           | 737.748.138.669                | 737.748.138.669          |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                           | (71.244.600.245)               | (71.244.600.245)         |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>39.214.508.030</b>       | <b>2.290.742.674.718</b>       | <b>2.329.957.182.748</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>     |                             |                                |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | <b>4.239.406.253</b>        | <b>189.852.869.843</b>         | <b>194.092.276.096</b>   |
| Khấu hao trong năm                | 1.059.851.568               | 78.980.980.406                 | 80.040.831.974           |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                           | (2.123.277.357)                | (2.123.277.357)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>5.299.257.821</b>        | <b>266.710.572.892</b>         | <b>272.009.830.713</b>   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>            |                             |                                |                          |
| <b>Tại ngày đầu năm</b>           | <b>34.975.101.777</b>       | <b>1.362.388.596.392</b>       | <b>1.397.363.698.169</b> |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>          | <b>33.915.250.209</b>       | <b>2.024.032.101.826</b>       | <b>2.057.947.352.035</b> |

Các bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty và các công ty con là:

- Nhà xưởng tại: (i) Phú Thọ: Khu công nghiệp Thăng Long Vĩnh Phúc, Khu công nghiệp Bình Xuyên và Khu công nghiệp Bá Thiện, (ii) Thành phố Hồ Chí Minh: Khu công nghiệp Đồng An 1; (iii) Ninh Bình: Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III; (iv) Bắc Ninh: Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn và Trung tâm Logistics Quốc tế Bắc Giang; (v) Đà Nẵng: Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng.

- Văn phòng của Dự án "Tổ hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ, nhà trẻ và căn hộ" tại Khu Đô thị Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, Hà Nội.

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay là 1.724.356.009.945 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.220.888.821.691 VND).

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

20. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND        |
|---|------------------------|--------------------------|
| Dự án Trung tâm Logistics Quốc tế Thành phố Bắc Giang | 509.653.428.034        | 1.076.367.033.787        |
| Dự án đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê              | 31.882.517.182         | -                        |
| Dự án Nhà máy Công nghệ cao CNC                       | 19.048.884.065         | 18.324.978.307           |
| Dự án CNCTech Beryl                                   | -                      | 132.222.030.036          |
| Dự án nhà máy CNCTech Thăng Long (F4C)                | -                      | 62.350.522.811           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác                  | 16.472.938.000         | 2.602.752.874            |
|   | <b>577.057.767.281</b> | <b>1.291.867.317.815</b> |

21. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

|  |                        | Số cuối năm<br>VND                      |                        | Số đầu năm<br>VND                       |
|--|------------------------|---|------------------------|---|
|  | Giá gốc                | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá gốc                | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                      | 125.000.000.000        | 124.929.339.385                         | 125.000.000.000        | 124.937.625.942                         |
| Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO     | 56.586.065.585         | 61.431.243.034                          | 56.586.065.585         | 60.547.386.637                          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ           | 43.233.800.000         | 20.499.314.968                          | 43.233.800.000         | 32.987.477.560                          |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 18.264.180.000         | 61.878.298.451                          | 18.264.180.000         | 52.873.865.894                          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech | 4.501.000.000          | 4.970.870.994                           | 4.501.000.000          | 4.642.332.969                           |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana                   | -                      | -                                       | 7.500.000.000          | 7.557.448.948                           |
|  | <b>247.585.045.585</b> | <b>273.709.066.832</b>                  | <b>255.085.045.585</b> | <b>283.546.137.950</b>                  |

Chi tiết biến động các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

|  | Trong năm              |                        |                                   | Số cuối năm            |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|  | Số đầu năm             | Cổ tức được chia       | Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết | Thoái vốn              |
|  | VND                    | VND                    | VND                               | VND                    |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                      | 124.937.625.942        | -                      | (8.286.557)                       | -                      |
| Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO     | 60.547.386.637         | (2.389.395.426)        | 3.273.251.823                     | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ           | 32.987.477.560         | -                      | (12.488.162.592)                  | -                      |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 52.873.865.894         | -                      | 9.004.432.557                     | -                      |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana                   | 7.557.448.948          | -                      | (57.448.948)                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech | 4.642.332.969          | -                      | 328.538.025                       | -                      |
|  | <b>283.546.137.950</b> | <b>(2.389.395.426)</b> | <b>52.324.308</b>                 | <b>(7.500.000.000)</b> |
|  |                        |                        |                                   | <b>273.709.066.832</b> |

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 42.

22. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

|  | Số cuối năm           |          |                | Số đầu năm           |                |
|--|-----------------------|----------|----------------|----------------------|----------------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc              | Giá trị hợp lý |
|  | VND                   |          | VND            |                      | VND            |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Vija            | 13.500.000.000        | -        | (i)            | -                    | -              |
| Công ty Cổ phần MK Vision                | 7.500.000.000         | -        | (i)            | -                    | -              |
| Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Clusters | 8.800.000.000         | -        | (i)            | 8.800.000.000        | (i)            |
|  | <b>29.800.000.000</b> | <b>-</b> |                | <b>8.800.000.000</b> |                |

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết.



23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
|   | Giá trị/               | Giá trị/               |
|   | Số có khả năng trả nợ  | Số có khả năng trả nợ  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC   | 194.554.522.225        | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Việt Nhật   | 28.006.874.758         | -                      |
| Công ty Cổ phần Hifund Việt Nam   | 19.091.238.548         | 740.893.039            |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương  | 17.603.523.300         | -                      |
| Công ty TNHH Xây dựng Phát triển Cơ điện và Thương mại TAIE                                 | 15.131.070.663         | 5.015.675.644          |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ MIN - HAN Việt Nam                                       | 14.169.985.273         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital  | 12.904.524.889         | 6.655.579.590          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao  | 3.895.496.950          | 57.401.014.635         |
| Công ty TNHH MTV Hicorp   | -                      | 45.755.637.626         |
| Các nhà cung cấp khác   | 198.135.699.206        | 194.489.850.645        |
|   | <b>503.492.935.812</b> | <b>310.058.651.179</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                        |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>39.341.334.958</b>  | <b>17.890.646.548</b>  |

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|   | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC   | 97.949.704.730         | 34.929.537.200        |
| Công ty TNHH Zesum Technology Việt nam  | 54.693.433.760         | -                     |
| Công ty Cổ phần Intech Robotics   | 34.243.350.000         | -                     |
| Công ty TNHH UTI VINA Vĩnh Phúc   | 28.502.573.335         | -                     |
| Công ty TNHH Vitalink Vĩnh Phúc   | 27.476.786.998         | -                     |
| Công ty TNHH Elon Việt Nam  | -                      | 16.170.002.026        |
| Các đối tượng khác  | 35.739.920.426         | 25.842.914.932        |
|   | <b>278.605.769.249</b> | <b>76.942.454.158</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                       |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>102.914.704.730</b> | <b>34.929.537.200</b> |

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm           | Số cuối năm           |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Trích trước chi phí lãi vay  | 11.911.507.677        | 16.316.037.306        |
| Trích trước chi phí khác   | 3.739.746.237         | 3.430.555.506         |
|  | <b>15.651.253.914</b> | <b>19.746.592.812</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                       |                       |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>3.120.000.002</b>  | -                     |

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                    |                        |                        |
| Tiền nhận trước cho thuê nhà xưởng ngắn hạn           | 193.095.968.410        | 130.962.618.420        |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác                | 2.531.598.427          | 1.872.038.441          |
|   | <b>195.627.566.837</b> | <b>132.834.656.861</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                     |                        |                        |
| Tiền nhận trước cho thuê nhà xưởng dài hạn            | 18.177.207.644         | 28.115.808.187         |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác                 | -                      | 13.285.450             |
|   | <b>18.177.207.644</b>  | <b>28.129.093.637</b>  |
| <b>Trong đó:</b>                                      |                        |                        |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</b> | <b>1.745.294.819</b>   | -                      |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)                      |                        |                        |

**27. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (i)                   | 249.800.000.000        | 249.800.000.000        |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà xưởng (ii) | 41.109.679.562         | 31.997.858.136         |
| Công ty TNHH Hoàng Phúc Logistic (iii)                                  | 19.709.342.468         | 19.709.342.468         |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 6.952.228.568          | 7.187.650.000          |
| Các khoản khác  | 24.933.438.758         | 9.812.845.480          |
|   | <b>342.504.689.356</b> | <b>318.507.696.084</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                        |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác với các bên liên quan</b>                     | <b>261.914.252.692</b> | <b>250.700.806.000</b> |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)  |                        |                        |
| <b>b. Dài hạn</b>   |                        |                        |
| Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng (ii)                                    | 164.794.586.288        | 159.395.990.684        |
|   | <b>164.794.586.288</b> | <b>159.395.990.684</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                        |
| <b>Phải trả dài hạn khác với các bên liên quan</b>                      | <b>5.167.951.360</b>   | <b>8.843.735.360</b>   |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)  |                        |                        |

- (i) Khoản tiền Công ty nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc (bên liên quan) theo Thỏa thuận nguyên tắc ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa 2 bên về việc chuyển nhượng quyền đòi nợ của Công ty tại Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương kèm theo tài sản thế chấp là 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Bình Xuyên, tỉnh Phú Thọ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương. Theo thỏa thuận này, quyền đòi nợ được chuyển giao một phần từ Công ty sang Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và tương ứng với giá trị đặt cọc.
- (ii) Khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng thuê văn phòng, nhà xưởng, chuyển nhượng văn phòng của Công ty và các công ty con.
- (iii) Khoản Công ty TNHH Logistics Quốc tế Bắc Giang (công ty con) phải trả Công ty TNHH Hoàng Phúc Logistics theo văn bản thỏa thuận giữa 2 bên.

28. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

|  | Số đầu năm                    |                           | Trong năm                |                          | Số cuối năm                   |  |
|--|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|
|  | VND                           |                           | VND                      |                          | VND                           |  |
|  | Giá trị/Số có khả năng trả nợ | Giảm do thoái công ty con | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị/Số có khả năng trả nợ |  |
| <b>Vay ngắn hạn từ các ngân hàng (i)</b>                     | <b>327.179.678.236</b>        | -                         | <b>1.216.615.823.244</b> | <b>929.133.903.455</b>   | <b>614.661.598.025</b>        |  |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                      | 147.154.400.397               | -                         | 514.447.376.329          | 407.483.841.004          | 254.117.935.722               |  |
| Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam                           | 128.152.240.482               | -                         | 388.243.404.213          | 348.171.775.368          | 168.223.869.327               |  |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam       | 35.303.000.000                | -                         | 138.415.667.468          | 109.022.667.468          | 64.696.000.000                |  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                          | 16.570.037.357                | -                         | 36.879.652.419           | 38.705.734.980           | 14.743.954.796                |  |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam                              | -                             | -                         | 99.375.355.091           | 20.749.884.635           | 78.625.470.456                |  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                 | -                             | -                         | 39.254.367.724           | 5.000.000.000            | 34.254.367.724                |  |
| <b>Vay ngắn hạn từ tổ chức, cá nhân (i)</b>                  | <b>21.471.999.998</b>         | <b>6.442.000.000</b>      | <b>320.231.275.047</b>   | <b>326.361.275.045</b>   | <b>8.900.000.000</b>          |  |
| Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Cluster                      | 8.800.000.000                 | -                         | -                        | -                        | 8.800.000.000                 |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị                 | 4.000.000.000                 | 4.000.000.000             | -                        | -                        | -                             |  |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana                             | 3.000.000.000                 | -                         | -                        | 3.000.000.000            | -                             |  |
| Công ty Cổ phần Logistics Park Toàn cầu                      | 2.999.999.998                 | -                         | -                        | 2.999.999.998            | -                             |  |
| Công ty Cổ phần xây dựng Thương mại và Khoáng sản Hoàng Phúc | 1.552.000.000                 | 1.552.000.000             | -                        | -                        | -                             |  |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Tử Hố                              | 1.000.000.000                 | -                         | -                        | 1.000.000.000            | -                             |  |
| Công ty TNHH Giải pháp Dreamtech                             | -                             | -                         | 205.250.000.000          | 205.250.000.000          | -                             |  |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park            | -                             | -                         | 41.525.000.000           | 41.525.000.000           | -                             |  |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                                      | -                             | -                         | 43.176.275.068           | 43.176.275.068           | -                             |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Vinaland                 | -                             | -                         | 300.000.000              | 300.000.000              | -                             |  |
| Vay cá nhân  | 120.000.000                   | 890.000.000               | 29.979.999.979           | 29.109.999.979           | 100.000.000                   |  |
| <b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả</b>          | <b>227.979.822.173</b>        | -                         | <b>266.058.557.397</b>   | <b>228.921.606.199</b>   | <b>265.116.773.371</b>        |  |
|  | <b>576.631.500.407</b>        | <b>6.442.000.000</b>      | <b>1.802.905.655.688</b> | <b>1.484.416.784.699</b> | <b>888.678.371.396</b>        |  |



b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|  | Số đầu năm               |               | Trong năm                |                        | Số cuối năm              |               |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|
|  | VND                      |               | VND                      |                        | VND                      |               |
|  | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị/ Giảm | Tăng                     | Giảm                   | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị/ Giảm |
| <b>Vay dài hạn từ các ngân hàng (ii)</b>               | <b>2.348.536.214.370</b> |               | <b>1.102.400.990.274</b> | <b>856.109.608.194</b> | <b>2.594.827.596.450</b> |               |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                    | 574.031.751.070          |               | 421.172.910.028          | 114.147.892.333        | 881.056.768.765          |               |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                   | 4.125.000.000            |               | 597.264.295.944          | 1.500.000.000          | 599.889.295.944          |               |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                | 575.141.223.525          |               | 9.636.899.062            | 123.423.359.778        | 461.354.762.809          |               |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam           | 227.583.746.847          |               | 46.467.000.000           | 22.197.504.772         | 251.853.242.075          |               |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam | 217.900.000.000          |               | -                        | 14.088.000.000         | 203.812.000.000          |               |
| Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam                     | 204.400.000.000          |               | -                        | 15.900.000.000         | 188.500.000.000          |               |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam                    | 7.462.906.952            |               | 2.356.885.240            | 1.458.265.335          | 8.361.526.857            |               |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín                      | 537.891.585.976          |               | 25.503.000.000           | 563.394.585.976        | -                        |               |
| <b>Vay dài hạn từ tổ chức, cá nhân (ii)</b>            | <b>141.598.869.854</b>   |               | <b>100.591.130.155</b>   | <b>81.189.999.992</b>  | <b>161.000.000.017</b>   |               |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam      | 51.000.000.000           |               | -                        | -                      | 51.000.000.000           |               |
| Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng                            | 40.000.000.000           |               | -                        | -                      | 40.000.000.000           |               |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNC Tech    | 10.600.000.000           |               | -                        | -                      | 10.600.000.000           |               |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Tứ Hồ Vay cá nhân            | -                        |               | 1.000.000.000            | -                      | 1.000.000.000            |               |
|  | 39.998.869.854           |               | 99.591.130.155           | 81.189.999.992         | 58.400.000.017           |               |
| <b>Nợ thuê tài chính dài hạn (iii)</b>                 | <b>17.352.502.685</b>    |               | <b>3.136.320.000</b>     | <b>10.066.134.392</b>  | <b>10.422.688.293</b>    |               |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaitease  | 17.352.502.685           |               | -                        | 9.599.022.901          | 7.753.479.784            |               |
| Công ty Cho Thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust      | -                        |               | 3.136.320.000            | 467.111.491            | 2.669.208.509            |               |
|  | <b>2.507.487.586.909</b> |               | <b>1.206.128.440.429</b> | <b>947.365.742.578</b> | <b>2.766.250.284.760</b> |               |

Trong đó:

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng | 227.979.822.173   | 265.116.773.371   |
| - Số phải trả sau 12 tháng        | 2.279.507.764.736 | 2.501.133.511.389 |

- (i) Các khoản vay ngắn hạn của Công ty và các công ty con được giải ngân bằng Đồng Việt Nam với các ngân hàng, công ty, cá nhân thông qua các hợp đồng tín dụng, với mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty. Thời hạn của các khoản vay không quá 12 tháng. Các khoản vay chịu lãi suất thả nổi, từ 3,5%/năm đến 12%/năm trong năm 2025 (năm 2024: từ 6,5%/năm đến 12%/năm), lãi được trả định kỳ hàng tháng. Các khoản vay không có tài sản bảo đảm (đối với các khoản vay cá nhân, công ty hoặc bên liên quan), được bên thứ ba bảo lãnh hoặc bằng tài sản của Công ty (đối với các khoản vay ngân hàng).
- (ii) Các khoản vay dài hạn của Công ty và các công ty con được giải ngân bằng Đồng Việt Nam để phục vụ đầu tư các dự án xây dựng, mua sắm tài sản hoặc bổ sung vốn lưu động. Thời hạn của các khoản vay lớn hơn 12 tháng. Các khoản vay chịu lãi suất từ 5,8%/năm đến 16%/năm trong năm 2025 (năm 2024: từ 7,0%/năm đến 13,77%/năm), lãi được trả định kỳ hàng tháng. Các khoản vay không có tài sản bảo đảm (đối với các khoản vay cá nhân hoặc bên liên quan), được bên thứ ba bảo lãnh hoặc bằng tài sản của Công ty (đối với các khoản vay ngân hàng).
- (iii) Theo hợp đồng thuê tài chính giữa các công ty con với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust, các công ty con này thuê máy móc, thiết bị với thời hạn thuê là 48 tháng từ ngày 29 tháng 12 năm 2021 đến hết ngày 29 tháng 12 năm 2025. Lãi suất thuê áp dụng lãi suất thả nổi từ 9,66%/năm đến 11,87%/năm. Khoản nợ thuê tài chính này được bảo đảm bằng sổ tiền ký quỹ của các công con này tại Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust.

Chi tiết lịch trả nợ của các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| Trong vòng một năm   | 265.116.773.371          | 227.979.822.173          |
| Trong năm thứ hai  | 245.860.572.173          | 329.363.262.316          |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm  | 753.395.872.678          | 667.123.239.908          |
| Sau năm năm  | 1.501.877.066.538        | 1.283.021.262.512        |
|  | <b>2.766.250.284.760</b> | <b>2.507.487.586.909</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng<br>(được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 265.116.773.371          | 227.979.822.173          |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>2.501.133.511.389</b> | <b>2.279.507.764.736</b> |



**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần 22 ngày 13 tháng 8 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 916.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được các cổ đông góp đủ như sau:

|                                       | Số cuối năm            |            | Số đầu năm             |            |
|---------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                                       | VND                    | %          | VND                    | %          |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                   | 451.599.670.000        | 49,30      | 451.199.670.000        | 49,26      |
| Tang Wing Fong Terry                  | 94.806.140.000         | 10,35      | 94.806.140.000         | 10,35      |
| Công ty Cổ phần Công nghệ cao MK      | 76.333.330.000         | 8,33       | 76.333.330.000         | 8,33       |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ MB        | 45.800.000.000         | 5,00       | 45.800.000.000         | 5,00       |
| Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư TAT | 45.800.000.000         | 5,00       | 45.800.000.000         | 5,00       |
| Các đối tượng khác                    | 201.660.860.000        | 22,02      | 202.060.860.000        | 22,06      |
|                                       | <b>916.000.000.000</b> | <b>100</b> | <b>916.000.000.000</b> | <b>100</b> |

Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng và đang lưu hành là 91.600.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**Ngoại tệ các loại**

|                      | Số cuối năm  | Số đầu năm    |
|----------------------|--------------|---------------|
| Đồng Đô la Mỹ (USD)  | 823.352,56   | 107.700,88    |
| Đồng Yên Nhật (JPY)  | 4.202.831,49 | 20.551.879,62 |
| Đồng Euro (EUR)      | 857,00       | 856,00        |
| Vàng tiền tệ (ounce) | 0,12         | 0,12          |

**31. BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ VÀ THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

Báo cáo bộ phận được Công ty lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty và công ty con là sản xuất, thương mại và xây dựng, cho thuê bất động sản khu công nghiệp. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu liên quan đến 2 lĩnh vực này. Doanh thu, giá vốn theo từng lĩnh vực kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 32 và số 33, tuy nhiên, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh, tương tự đối với doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác. Theo đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty thực hiện các hoạt động kinh doanh tại thị trường trong nước (Phú Thọ, Hà Nội, Ninh Bình, Bắc Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh) và thị trường nước ngoài (Nhật Bản). Trong năm, doanh thu tại thị trường nước ngoài của Công ty chiếm không đáng kể trong tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Công ty. Theo đó, Công ty lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý như sau:

Năm nay

|  | Việt Nam          |                   |                   |                  | Nhập Bản          |                 | Điều chỉnh<br>hợp nhất | Tổng cộng           |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------------|---------------------|
|  | Hà Nội            | Phú Thọ           | Hồ Chí Minh       | Ninh Bình        | Bắc Ninh          | Chiba           |                        |                     |
|  | VND               | VND               | VND               | VND              | VND               | VND             | VND                    | VND                 |
| <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b> |                   |                   |                   |                  |                   |                 |                        |                     |
| Doanh thu                                    | 143.884.606.954   | 1.216.385.217.196 | 174.195.399.870   | 85.498.032.337   | 800.754.201.633   | 1.937.489.562   | (210.817.507.647)      | 2.211.837.439.905   |
| Doanh thu thuần                              | 143.884.606.954   | 1.213.608.699.460 | 174.195.399.870   | 85.498.032.337   | 800.754.201.633   | 1.937.373.270   | (210.817.507.647)      | 2.209.060.805.877   |
| Giá vốn                                      | (100.311.073.357) | (968.494.342.647) | (149.825.330.279) | (24.887.340.987) | (668.957.990.138) | (1.737.548.021) | 196.183.793.160        | (1.718.029.832.268) |
| Lợi nhuận gộp                                | 43.573.533.597    | 245.114.356.813   | 24.370.069.591    | 60.610.691.350   | 131.796.211.495   | 199.825.249     | (14.633.714.486)       | 491.030.973.609     |
| Chi phí hoạt động                            | (43.555.653.535)  | (99.887.453.016)  | (16.441.394.518)  | (2.658.925.455)  | (38.730.074.302)  | (1.321.017.388) | 9.535.036.136          | (193.059.482.078)   |
| Doanh thu tài chính                          | 110.345.359.689   | 55.141.449.587    | 12.846.687.069    | 8.703.901.405    | 23.993.887.431    | 18.236.876      | (72.679.511.177)       | 138.370.010.880     |
| Chi phí tài chính                            | (12.510.457.132)  | (77.593.621.112)  | (13.227.411.826)  | (28.270.151.765) | (55.485.038.943)  | -               | (37.698.611.850)       | (224.785.292.628)   |
| Lãi (lỗ) trong công ty liên kết              | -                 | -                 | -                 | -                | -                 | -               | 52.324.308             | 52.324.308          |
| Lợi nhuận khác                               | (334.129.047)     | (3.331.532.711)   | 6.183.115.776     | (111.781.250)    | 703.171.557       | -               | -                      | 3.108.844.325       |
| Lợi nhuận trước thuế                         | 97.518.653.572    | 119.443.199.561   | 13.731.066.092    | 38.273.734.285   | 62.278.157.238    | (1.102.955.263) | (115.424.477.069)      | 214.717.378.416     |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp           | (1.133.518.403)   | (12.952.259.729)  | (2.694.513.892)   | (3.477.341.183)  | (12.114.118.427)  | (291.963)       | 18.145.004.688         | (14.227.038.909)    |
| Lợi nhuận sau thuế                           | 96.385.135.169    | 106.490.939.832   | 11.036.552.200    | 34.796.393.102   | 50.164.038.811    | (1.103.247.226) | (97.279.472.381)       | 200.490.339.507     |

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

|                         |                   |                   |                 |                 |                   |   |                     |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|
| Tài sản của bộ phận     | 1.985.505.666.550 | 3.766.167.476.727 | 263.772.569.692 | 692.599.180.411 | 2.620.095.341.507 | - | (1.929.057.232.343) | 7.399.083.002.544 |
| Nợ phải trả của bộ phận | 889.408.751.640   | 2.509.516.884.172 | 110.134.622.610 | 513.824.972.866 | 1.767.233.957.030 | - | (671.150.258.233)   | 5.118.968.930.085 |



Năm trước

|  | Việt Nam          |                   |                   |                          | Nhật Bản         |                   | Điều chỉnh<br>hợp nhất | Tổng cộng     |                     |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------|---------------|---------------------|
|  | Hà Nội            | Bình Dương        | Vĩnh Phúc         | Thành phố<br>Hồ Chí Minh | Hà Nam           | Bắc Ninh          |                        |               | Bắc Giang           |
|  | VND               | VND               | VND               | VND                      | VND              | VND               | VND                    | VND           | VND                 |
| KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG<br>KINH DOANH HỢP NHẤT |                   |                   |                   |                          |                  |                   |                        |               |                     |
| Doanh thu                                | 182.815.190.280   | 158.455.335.100   | 992.382.137.804   | 54.432.233.055           | 87.051.287.967   | 326.132.274.320   | -                      | 101.400.078   | 1.637.623.577.003   |
| Giảm trừ doanh thu                       | -                 | (22.779.108)      | (111.350.598)     | (250.823.568)            | -                | -                 | -                      | -             | (384.953.274)       |
| Doanh thu thuần                          | 182.815.190.280   | 158.432.555.992   | 992.270.787.206   | 54.181.409.487           | 87.051.287.967   | 326.132.274.320   | -                      | 101.400.078   | 1.637.238.623.729   |
| Giá vốn                                  | (132.695.724.500) | (102.210.151.333) | (767.793.074.214) | (44.838.366.259)         | (25.434.600.645) | (257.414.842.451) | -                      | (85.097.791)  | (1.174.252.940.901) |
| Lợi nhuận gộp                            | 50.119.465.780    | 56.222.404.659    | 224.477.712.992   | 9.343.043.228            | 61.616.687.322   | 68.717.431.869    | -                      | 16.302.287    | 462.985.682.828     |
| Chi phí hoạt động                        | (38.056.635.923)  | (7.712.623.997)   | (89.908.005.356)  | (6.778.944.887)          | (6.622.073.449)  | (12.762.738.397)  | (6.826.366.602)        | (672.110.675) | (160.579.131.541)   |
| Doanh thu tài chính                      | 52.501.332.375    | 3.012.180.721     | 54.212.107.017    | 819.660.762              | 1.203.925.052    | 6.208.478.018     | 23.780.202.811         | -             | 88.561.989.819      |
| Chi phí tài chính                        | (54.637.686.164)  | (14.313.193.902)  | (184.997.383.710) | (2.829.652.225)          | (32.576.441.376) | (38.716.683.488)  | (7.490.745.916)        | -             | (195.496.913.319)   |
| (lỗ) trong<br>công ty liên kết           | -                 | -                 | -                 | -                        | -                | -                 | -                      | -             | (6.971.921.046)     |
| Lợi nhuận khác                           | 96.279.128        | 5.881.174         | 621.451.104       | (132.520.362)            | (15.355.987)     | (301.034.948)     | (3.168.134.064)        | -             | 176.367.303.504     |
| Lợi nhuận trước<br>thuế                  | 10.022.755.196    | 37.214.648.655    | 4.405.882.047     | 421.586.516              | 23.606.741.562   | 23.145.453.054    | 6.294.956.229          | (655.808.388) | 364.867.010.245     |
| Chi phí thuế thu<br>nhập doanh nghiệp    | -                 | (7.657.784.641)   | (25.028.019.512)  | -                        | (3.266.994.996)  | (2.904.728.667)   | -                      | -             | (58.633.839.161)    |
| Lợi nhuận sau thuế                       | 10.022.755.196    | 29.556.864.014    | (20.622.137.465)  | 421.586.516              | 20.339.746.566   | 20.240.724.387    | 6.294.956.229          | (655.808.388) | 306.233.171.084     |

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT

|                            |                   |                 |                   |                 |                 |                 |                 |               |                     |                   |
|----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------|
| Tài sản của bộ phận        | 2.650.085.816.542 | 258.282.198.498 | 3.589.252.876.047 | 115.623.389.657 | 669.174.047.099 | 725.268.213.776 | 852.778.718.368 | 4.234.203.734 | (2.649.335.817.043) | 6.215.363.646.678 |
| Nợ phải trả<br>của bộ phận | 1.123.423.990.107 | 153.699.486.553 | 2.477.621.809.154 | 77.604.706.720  | 525.196.232.656 | 562.158.689.937 | 274.005.238.041 | 136.512.122   | (1.034.478.853.274) | 4.159.367.812.016 |

**32. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         |                          |                          |
| Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm                                       | 800.183.404.910          | 519.105.046.975          |
| Doanh thu thi công công trình  | 808.986.426.051          | 463.327.208.826          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê<br>và dịch vụ đi kèm                   | 466.478.955.737          | 360.597.191.614          |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                       | 118.278.742.777          | 278.823.697.514          |
| Doanh thu khác   | 17.909.910.430           | 15.770.432.074           |
|  | <b>2.211.837.439.905</b> | <b>1.637.623.577.003</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  | <b>2.776.634.028</b>     | <b>384.953.274</b>       |
| Hàng bán trả lại   | 2.742.290.208            | 348.152.922              |
| Giảm giá hàng bán  | 34.343.820               | 36.800.352               |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b>2.209.060.805.877</b> | <b>1.637.238.623.729</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                          |                          |
| <b>Doanh thu với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>628.672.666.871</b>   | <b>170.227.382.468</b>   |

**33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|   | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm                  | 721.174.404.768          | 438.695.273.052          |
| Giá vốn thi công công trình                         | 710.676.209.715          | 417.293.371.212          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê và dịch vụ đi kèm | 160.192.492.872          | 107.924.778.872          |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                  | 117.285.419.651          | 197.335.144.342          |
| Giá vốn khác  | 8.701.305.262            | 13.004.373.423           |
|   | <b>1.718.029.832.268</b> | <b>1.174.252.940.901</b> |

**34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|   | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu   | 539.481.156.051          | 371.063.522.646          |
| Chi phí nhân công   | 240.013.813.793          | 175.864.933.153          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư<br>và phân bổ tiền thuê đất | 171.030.864.349          | 125.561.127.193          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 702.359.401.194          | 389.165.759.160          |
| Chi phí dự phòng  | 2.972.207.129            | -                        |
| Chi phí khác bằng tiền  | 57.797.041.299           | 50.351.130.114           |
| Chi phí chuyển nhượng bất động sản  | 117.285.419.651          | 197.335.144.342          |
|   | <b>1.830.939.903.466</b> | <b>1.309.341.616.608</b> |

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                 | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Lãi từ giao dịch thoái vốn      | 74.558.961.531         | -                     |
| Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay | 54.957.748.444         | 57.262.699.389        |
| Lãi bán chứng khoán kinh doanh  | -                      | 27.816.000.000        |
| Doanh thu tài chính khác        | 8.853.300.905          | 3.483.290.430         |
|                                 | <b>138.370.010.880</b> | <b>88.561.989.819</b> |

**Trong đó:**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>24.885.149.424</b> | <b>12.630.999.100</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                     | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính | 211.780.327.245        | 189.249.023.479        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                | 5.222.642.800          | 5.041.291.049          |
| Chi phí tài chính khác              | 7.782.322.583          | 1.206.598.791          |
|                                     | <b>224.785.292.628</b> | <b>195.496.913.319</b> |

**Trong đó:**

|  |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Chi phí tài chính với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 42) | <b>8.635.299.560</b> | <b>5.791.066.273</b> |
|--|----------------------|----------------------|

37. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>             |                        |                        |
| Chi phí nhân viên   | 15.398.073.722         | 7.038.985.108          |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì                                   | 2.333.592.470          | 683.011.928            |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | 6.271.272.403          | 5.193.325.862          |
| Chi phí khấu hao  | 163.708.869            | 181.723.685            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 16.584.924.398         | 9.361.923.064          |
| Chi phí bán hàng khác   | 4.221.600.652          | 5.966.065.171          |
|   | <b>44.973.172.514</b>  | <b>28.425.034.818</b>  |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> |                        |                        |
| Chi phí nhân viên quản lý   | 64.020.640.646         | 52.607.537.848         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng   | 4.683.783.425          | 3.256.647.683          |
| Chi phí khấu hao  | 6.131.846.747          | 5.479.625.995          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 40.663.741.702         | 38.896.070.870         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác                                 | 32.586.297.044         | 31.914.214.327         |
|   | <b>148.086.309.564</b> | <b>132.154.096.723</b> |



**38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 31.954.683.131        | 38.857.527.816        |
| (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        | (17.727.644.222)      | 19.776.311.345        |
|   | <b>14.227.038.909</b> | <b>58.633.839.161</b> |

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả như sau:

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ:</b>  |                        |                        |
| Lợi nhuận chưa thực hiện                             | 220.311.345            | 255.720.043            |
|  | <b>220.311.345</b>     | <b>255.720.043</b>     |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ:</b> |                        |                        |
| Chênh lệch do đánh giá tăng giá trị hợp lý tài sản   | 125.987.195.405        | 126.994.929.801        |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con   | 14.468.260.024         | 31.640.939.014         |
|  | <b>140.455.455.429</b> | <b>158.635.868.815</b> |

**39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

|   | Năm nay                | Năm trước<br>(Trình bày lại) |
|---|------------------------|------------------------------|
| <b>Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b> | 154.247.403.981        | 215.320.820.273              |
| <i>Trừ: Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (VND)</i>                          | -                      | (600.000.000)                |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)</b>               | <b>154.247.403.981</b> | <b>214.720.820.273</b>       |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)                               | 91.600.000             | 91.600.000                   |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>  | <b>1.684</b>           | <b>2.344</b>                 |

***Trình bày lại cơ bản trên cổ phiếu năm trước***

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty chi trả thù lao bằng cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, chi tiết như sau:

|   | <b>Số đã báo cáo</b>   | <b>Số trình bày lại</b> |
|---|------------------------|-------------------------|
| <b>Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b> | <b>215.320.820.273</b> | <b>215.320.820.273</b>  |
| <i>Trừ: Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát (VND)</i>                          | <i>-</i>               | <i>(600.000.000)</i>    |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)</b>               | <b>215.320.820.273</b> | <b>214.720.820.273</b>  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)                               | 91.600.000             | 91.600.000              |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>  | <b>2.351</b>           | <b>2.344</b>            |

**40. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có thể có nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng tại các lô đất mà Công ty đi thuê khi kết thúc các hợp đồng thuê với các đối tác. Hiện tại, Công ty không có ý định dừng hoạt động tại các địa điểm thuê này trong tương lai gần. Công ty chưa ước tính được giá trị của nghĩa vụ này vì chưa có hướng dẫn cụ thể và ước tính một cách đáng tin cậy. Do đó, Công ty chưa ghi nhận chi phí hoàn nguyên vào báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

**41. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

***Cam kết chuyển nhượng cổ phần***

Theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần số 2508/TTCNCP-VINECO-CNC Holdings Việt Nam ngày 25 tháng 8 năm 2020, Công ty cam kết chuyển nhượng 298.300 cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO (“VINECO”) cho người lao động của VINECO, với giá trị chuyển nhượng là 14.750 VND/cổ phần. Thời điểm chuyển nhượng được quy định cụ thể trong thỏa thuận. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa chuyển nhượng số lượng cổ phần nêu trên.

***Cam kết thuê hoạt động***

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con có các khoản cam kết thuê hoạt động là đất và cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Phần lớn các khoản thuê hoạt động được thanh toán tiền một lần trong suốt thời gian thuê.

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con có cho thuê nhà xưởng và văn phòng với các công ty khác. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con có các khoản phải thu về tiền thuê nhà xưởng và văn phòng cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

**42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:*

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Mối quan hệ</b>                            |
|---|---|
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc   | Công ty liên kết                              |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam   | Công ty liên kết                              |
| Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO  | Công ty liên kết                              |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana  | Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 9 năm 2025 |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ  | Công ty liên kết                              |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech  | Công ty liên kết                              |
| Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Cluster   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH CSI Holdings   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần CLS Hưng Yên (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Intech) | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH MTV CSI Semicon  | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương  | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH FSI Holdings   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty TNHH MTV UTI Semitech   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital  | Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt  |
| Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng                           | Lãnh đạo chủ chốt                             |

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

|   | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
|---|------------------------|--------------------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>               | <b>628.672.666.871</b> | <b>170.227.382.468</b>   |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 365.325.210.386        | 158.830.897.340          |
| Công ty TNHH CSI Holdings                         | 192.421.278.883        | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 31.208.206.936         | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO    | 28.353.885.248         | -                        |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam | 8.175.395.525          | 6.615.677.128            |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 3.188.689.893          | 80.000.000               |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                | (**)                   | 4.700.808.000            |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                      | <b>102.235.845.392</b> | <b>30.134.335.853</b>    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 57.527.457.544         | (*)                      |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 21.638.209.146         | 29.513.085.393           |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương      | 16.003.203.000         | -                        |
| Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO    | 6.443.875.702          | -                        |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam | 623.100.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                | (**)                   | 621.250.460              |
| <b>Mua lại vốn góp</b>                            | <b>-</b>               | <b>65.800.000.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | -                      | 65.800.000.000           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNC TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

|   | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Đi vay</b>                                     | <b>144.591.275.068</b> | <b>66.098.136.986</b>  |
| Bà Nguyễn Thị Dung                                | 58.390.000.000         | 26.100.000.000         |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 43.176.275.068         | 15.000.000.000         |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 41.525.000.000         | -                      |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | 1.000.000.000          | 6.698.136.986          |
| Ông Đinh Hùng Cường                               | 500.000.000            | -                      |
| Bà Nguyễn Phương Nga                              | -                      | 13.500.000.000         |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | -                      | 4.800.000.000          |
| <b>Trả nợ vay</b>                                 | <b>148.191.275.068</b> | <b>64.198.136.986</b>  |
| Bà Nguyễn Thị Dung                                | 58.990.000.000         | 2.000.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 43.176.275.068         | 15.000.000.000         |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 41.525.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana                  | 3.000.000.000          | 13.800.000.000         |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | 1.000.000.000          | -                      |
| Ông Đinh Hùng Cường                               | 500.000.000            | -                      |
| Bà Nguyễn Phương Nga                              | -                      | 13.500.000.000         |
| Công ty Cổ phần CLS Hưng Yên                      | -                      | 13.200.000.000         |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | -                      | 6.698.136.986          |
| <b>Cho vay</b>                                    | <b>927.140.000.000</b> | <b>555.747.500.000</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 677.600.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 230.700.000.000        | 550.000.000            |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 9.500.000.000          | 323.984.000.000        |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | 6.100.000.000          | 219.813.500.000        |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương      | 2.740.000.000          | 4.800.000.000          |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                     | 500.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu Khí Việt Mỹ          | -                      | 5.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần CLS Hưng Yên                      | -                      | 1.600.000.000          |
| <b>Thu hồi cho vay</b>                            | <b>987.477.247.829</b> | <b>557.384.000.000</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 691.400.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 231.250.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | 28.100.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 19.000.000.000         | (*)                    |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 9.500.000.000          | 323.984.000.000        |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | 8.227.247.829          | 210.600.000.000        |
| Công ty Cổ phần CLS Hưng Yên                      | -                      | 15.600.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu Khí Việt Mỹ          | -                      | 2.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                | (**)                   | 5.200.000.000          |
| <b>Lãi cho vay phải thu</b>                       | <b>22.495.753.998</b>  | <b>10.030.026.390</b>  |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 11.626.670.986         | -                      |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương      | 3.529.850.959          | 2.970.794.510          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ          | 2.301.534.246          | 2.266.520.551          |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 2.770.010.137          | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 1.844.876.712          | (*)                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | 376.224.657            | -                      |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 46.586.301             | 2.468.183.014          |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | -                      | 1.921.950.247          |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                | (**)                   | 402.578.068            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

|  | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| <b>Lãi đi vay phải trả</b>                         | <b>8.635.299.560</b> | <b>5.791.066.273</b> |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 6.120.000.002        | 3.843.038.877        |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech | 1.060.000.000        | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Dung                                 | 1.054.650.831        | -                    |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                            | 291.959.469          | 53.424.658           |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana                   | 63.123.288           | 1.238.465.753        |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                                | 45.565.970           | -                    |
| Bà Nguyễn Phương Nga                               | -                    | 656.136.985          |
| <b>Cổ tức được chia</b>                            | <b>2.389.395.426</b> | <b>2.600.972.710</b> |
| Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO     | 2.389.395.426        | 2.600.972.710        |

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

|   | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>           | <b>108.312.297.742</b> | <b>19.363.578.378</b>  |
| Công ty TNHH MTV UTI Semitech                     | 64.514.718.123         | (*)                    |
| Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO    | 22.191.859.213         | -                      |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 10.537.749.954         | 8.208.020.255          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 7.624.171.318          | (*)                    |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | 3.443.799.134          | -                      |
| Công ty TNHH FSI Holdings                         | -                      | 8.533.098.360          |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                | (**)                   | 2.430.130.995          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ          | -                      | 192.328.768            |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>           | <b>18.108.754.909</b>  | <b>13.058.012.825</b>  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | 18.108.754.909         | 13.058.012.825         |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>               | <b>121.138.000.000</b> | <b>118.375.247.829</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 44.200.000.000         | 58.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital            | 32.000.000.000         | (*)                    |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương      | 31.438.000.000         | 28.698.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ          | 13.000.000.000         | 8.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                     | 500.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện   | -                      | 21.000.000.000         |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | -                      | 2.127.247.829          |
| Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park | -                      | 550.000.000            |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>                | <b>-</b>               | <b>25.000.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ          | -                      | 5.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng                       | (**)                   | 20.000.000.000         |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                     | <b>10.491.736.290</b>  | <b>4.863.763.774</b>   |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương      | 7.391.073.534          | 3.861.222.575          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ          | 1.175.342.463          | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang               | 643.619.284            | 34.206.286             |
| Công ty TNHH Đầu tư CLI                           | 471.780.822            | 471.780.822            |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC           | 327.711.706            | 376.659.769            |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                               | 220.000.000            | -                      |
| Bà Nguyễn Thị Dung                                | 137.500.000            | -                      |
| Ông Nguyễn Thái Sơn                               | 97.719.508             | 119.894.322            |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                     | 20.113.973             | -                      |
| Ông Vũ Anh Tuấn                                   | 6.875.000              | -                      |

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                       | <b>30.000.000.000</b>  | <b>(*)</b>             |
| Công ty TNHH MTV CSI Semicon                       | 30.000.000.000         | (*)                    |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                 | <b>39.341.334.958</b>  | <b>17.890.646.548</b>  |
| Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương       | 17.603.523.300         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital             | 12.904.524.889         | (*)                    |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC            | 5.307.118.831          | 12.461.179.552         |
| Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO     | 3.526.167.938          | 5.132.292.236          |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                 | (**)                   | 197.194.760            |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | -                      | 99.980.000             |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>           | <b>102.914.704.730</b> | <b>34.929.537.200</b>  |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC            | 97.949.704.730         | 34.929.537.200         |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 4.965.000.000          | -                      |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                   | <b>3.120.000.002</b>   | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 3.120.000.002          | -                      |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>           | <b>1.745.294.819</b>   | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC            | 1.745.294.819          | -                      |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                      | <b>261.914.252.692</b> | <b>250.700.806.000</b> |
| Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc                      | 249.800.000.000        | 249.800.000.000        |
| Công ty TNHH FSI Holdings                          | 5.932.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang                | 4.894.000.000          | -                      |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                                | 600.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC            | 388.252.692            | -                      |
| Bà Đinh Thị Thu Hà                                 | 300.000.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương                 | (**)                   | 900.806.000            |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                       | <b>5.167.951.360</b>   | <b>8.843.735.360</b>   |
| Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang                | 3.441.725.800          | 2.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC            | 1.726.225.560          | 6.843.735.360          |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                | <b>8.800.000.000</b>   | <b>8.800.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Cluster            | 8.800.000.000          | 8.800.000.000          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                 | <b>85.100.000.000</b>  | <b>125.700.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam  | 51.000.000.000         | 51.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng                        | (**)                   | 40.000.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Dung                                 | 23.500.000.000         | 24.100.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech | 10.600.000.000         | 10.600.000.000         |

(\*) Năm trước, Công ty TNHH MTV UTI Semitech, Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital, Công ty TNHH CSI Holdings, Công ty TNHH MTV CSI Semicon chưa là bên liên quan của Công ty.

(\*\*) Năm nay, Công ty Cổ phần Anotech Bình Dương, Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng không còn là bên liên quan của Công ty.

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành/Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng trong năm:**

|   | Năm nay              | Năm trước            |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>Hội đồng Quản trị</b>                | <b>8.271.705.514</b> | <b>5.672.018.385</b> |
| Ông Nguyễn Văn Hùng (i)                 | 4.526.008.100        | 2.915.440.068        |
| Ông Nguyễn Trung Kiên (i)               | 1.760.075.465        | 214.958.000          |
| Bà Nguyễn Thị Dung (i)                  | 1.052.910.191        | 803.830.004          |
| Ông Vũ Anh Tuấn (i)                     | 704.711.758          | 1.641.790.313        |
| Ông Đào Hoàng Việt                      | 168.000.000          | (ii)                 |
| Ông Nguyễn Trọng Khang                  | 60.000.000           | 96.000.000           |
| <b>Ban Điều hành/ Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>1.531.692.896</b> | <b>2.046.405.164</b> |
| Bà Nguyễn Phương Nga                    | 1.531.692.896        | 1.841.774.062        |
| Ông Trần Ngọc Cường                     | -                    | 172.631.102          |
| Bà Vũ Thị Thanh Bình                    | -                    | 32.000.000           |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                    | <b>918.607.857</b>   | <b>408.710.769</b>   |
| Ông Nguyễn Phú Hoàng                    | 501.089.640          | -                    |
| Bà Lê Thị Vân                           | 417.518.217          | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Thơm                      | -                    | 360.710.769          |
| Ông Hoàng Mạnh Cường                    | -                    | 48.000.000           |
| <b>Kế toán trưởng</b>                   | <b>578.608.767</b>   | <b>924.501.169</b>   |
| Ông Nguyễn Thái Sơn                     | 578.608.767          | 924.501.169          |

Trong năm nay và năm trước, các thành viên khác của Ban Điều hành/Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát không có thu nhập phát sinh từ Công ty.

- (i) Các thành viên trong Hội đồng Quản trị đồng thời là thành viên trong Ban Điều hành.  
(ii) Năm trước, Ông Đào Hoàng Việt chưa là thành viên của Hội đồng Quản trị.

#### **43. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

##### **Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm 2025 không bao gồm 20.807.384.339 VND (năm 2024 là: 12.857.420.533 VND), là tiền lãi cho vay đã phát sinh nhưng chưa thu được tiền. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục thay đổi các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong năm 2025 không bao gồm 7.486.416.311 VND (năm 2024 là: 16.316.037.306 VND), là tiền lãi vay phải trả phát sinh nhưng chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục thay đổi các khoản phải trả.

**44. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hay trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.



Lê Thu Thủy  
Người lập biểu



Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Ngày 05 tháng 3 năm 2026

