

**CÔNG TY CP CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI**

số 55 Đường K2, phường Từ Liêm, Hà Nội

Mã số thuế: 0100779340

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÍ 4 NĂM 2025**

**Tài liệu gồm:**

**Bảng cân đối kế toán**

**Báo cáo kết quả kinh doanh**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CHẾ TẠO  
BIẾN THỂ VÀ  
VẬT LIỆU  
ĐIỆN HÀ NỘI**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ  
VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI

DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận  
Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ

PHẦN CHẾ TẠO BIẾN THỂ VÀ  
VẬT LIỆU ĐIỆN HÀ NỘI,

OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0100779340

Reason: I am the author of this  
document

Location: your signing location  
here

Date: 2026.01.19 16:19:09+07'00'

Foxit Reader Version: 10.1.0

*Hà Nội, tháng 01 năm 2026*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>31/12/2025 | Số đầu năm<br>01/01/2025 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>589,533,024,282</b>   | <b>1,241,405,542,441</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> |             | <b>3,956,234,391</b>     | <b>380,642,090</b>       |
| 1. Tiền                                      | 111        | V.01        | 3,956,234,391            | 380,642,090              |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             |                          | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.02</b> | <b>455,072,439,995</b>   | <b>979,511,601,647</b>   |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 455,072,439,995          | 979,511,601,647          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>42,102,459,595</b>    | <b>121,027,028,216</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.03        | 37,212,947,056           | 99,008,377,314           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.04        | 82,593,000               | 1,241,383,478            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.05        | 4,806,919,539            | 20,777,267,424           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        | V.06        |                          |                          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.07</b> | <b>88,384,967,200</b>    | <b>140,438,316,866</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 88,384,967,200           | 140,438,316,866          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)        | 149        |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>16,923,101</b>        | <b>47,953,622</b>        |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |             | 16,923,101               | 47,953,622               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             |                          |                          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>82,164,291,056</b>    | <b>82,297,010,296</b>    |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.05        | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>7,971,916</b>         | <b>46,086,235</b>        |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.08        | 7,971,916                | 46,086,235               |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 82,492,929               | 82,492,929               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (74,521,013)             | (36,406,694)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> |             | <b>79,719,339,649</b>    | <b>81,881,419,795</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 82,521,972,679           | 82,818,993,301           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 232        |             | (2,802,633,030)          | (937,573,506)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | <b>V.09</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>2,436,979,491</b>     | <b>369,504,266</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.10        | 2,436,979,491            | 369,504,266              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b> |             | <b>671,697,315,338</b>   | <b>1,323,702,552,737</b> |
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                       | <b>300</b> |             | <b>187,045,781,498</b>   | <b>382,404,309,578</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>186,122,556,658</b>   | <b>381,614,526,308</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | V.11        | 7,953,332,047            | 27,692,600,740           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        |             | 53,440,336,263           | 29,787,862,338           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | V.12        | 43,799,269,774           | 78,432,463,608           |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             |                          |                          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | V.13        | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | V.14        | 429,732,227              | 457,346,573              |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | V.15        | 1,433,529,095            | 47,590,813,831           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | V.16        |                          | 141,501,265,881          |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 321        |             | 66,079,879,714           | 56,152,173,337           |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 322        |             | 12,986,477,538           | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>923,224,840</b>       | <b>789,783,270</b>       |
| 7. Phải trả dài hạn khác                     | 337        |             | 923,224,840              | 789,783,270              |


| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ<br>31/12/2025 | Số đầu năm<br>01/01/2025 |
|--|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        |              |                          |                          |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                    | <b>400</b> |              | <b>484,651,533,840</b>   | <b>941,298,243,159</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>V.17</b>  | <b>484,651,533,840</b>   | <b>941,298,243,159</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |              | 250,000,000,000          | 250,000,000,000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết     | 411a       |              | 250,000,000,000          | 250,000,000,000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                            | 411b       |              |                          |                          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |              | 4,115,775,000            | 4,115,775,000            |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |              | 4,028,775,960            | 4,028,775,960            |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 421        |              | 226,506,982,880          | 683,153,692,199          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>    | <b>430</b> | <b>VI.26</b> |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |              | <b>671,697,315,338</b>   | <b>1,323,702,552,737</b> |

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2026

  
 Lê Thị Thu Hương  
 Người lập

  
 Lê Thị Thu Hương  
 Kế toán trưởng



  
 Thạch Anh Đức  
 Tổng Giám đốc

CTCP Chế tạo Biển thể & VLD Hà Nội  
Số 55 - đường K2 - P. Từ Liêm - TP. Hà Nội

Mẫu số B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-  
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4/2025

Đơn vị tính: đồng

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay (Q4/2025)      | Năm trước (Q4/2024)    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2025 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4/2024 |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1  | 2         | 3           | 4                      | 5                      | 6                                     | 7                                     |
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>       | <b>1</b>  | <b>VI.1</b> | <b>249 610 679 956</b> | <b>384 230 651 415</b> | <b>272 109 210 439</b>                | <b>1814 581 527 929</b>               |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 2         |             |                        |                        |                                       |                                       |
| <b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>VI.2</b> | <b>249 610 679 956</b> | <b>384 230 651 415</b> | <b>272 109 210 439</b>                | <b>1814 581 527 929</b>               |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                             | <b>11</b> | <b>VI.3</b> | <b>55 948 362 824</b>  | <b>120 351 426 472</b> | <b>65 640 451 332</b>                 | <b>799 392 640 186</b>                |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20        |             | 193 662 317 132        | 263 879 224 943        | 206 468 759 107                       | 1015 188 887 743                      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21        | VI.4        | 10 622 042 372         | 11 501 481 466         | 45 833 072 777                        | 26 236 619 825                        |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22        | VI.5        | <b>18 842 997</b>      | <b>1 213 657 472</b>   | <b>3 870 622 717</b>                  | <b>5 153 242 709</b>                  |
| - Trong đó chi phí lãi vay                             | 23        |             |                        | 644 113 362            | 2 714 237 004                         | 809 303 860                           |
| 8. Chi phí bán hàng                                    | 25        | VI.8        | <b>9,983,061,482</b>   | <b>3,412,249,295</b>   | <b>10,683,668,162</b>                 | <b>147,434,967,946</b>                |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 26        | VI.8        | <b>1 475 582 068</b>   | <b>1 322 610 146</b>   | <b>5 193 298 619</b>                  | <b>4 863 027 222</b>                  |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>     | <b>30</b> |             | <b>192 806 872 957</b> | <b>269 432 189 496</b> | <b>232 554 242 386</b>                | <b>883 974 269 691</b>                |
| 11. Thu nhập khác                                      | 31        | VI.6        | <b>128 921 460</b>     | <b>326 662 771</b>     | <b>304 470 862</b>                    | <b>1 119 357 531</b>                  |
| 12. Chi phí khác                                       | 32        | VI.7        |                        | <b>49 770 120</b>      | <b>233 130 000</b>                    | <b>52 905 126</b>                     |
| 13. Lợi nhuận khác                                     | 40        |             | <b>128 921 460</b>     | <b>276 892 651</b>     | <b>71 340 862</b>                     | <b>1 066 452 405</b>                  |

|   |           |      |                        |                        |                        |                        |
|---|-----------|------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |      | <b>192 935 794 417</b> | <b>269 709 082 147</b> | <b>232 625 583 248</b> | <b>885 040 722 096</b> |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 51        | VI.9 | <b>38 587 158 884</b>  | <b>53 951 770 453</b>  | <b>46 571 742 650</b>  | <b>177 018 725 444</b> |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | 52        |      |                        |                        |                        |                        |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |      | <b>154 348 635 533</b> | <b>215 757 311 694</b> | <b>186 053 840 598</b> | <b>708 021 996 652</b> |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                        | 70        |      | 6,174                  | 8,630                  | 7,442                  | 28,321                 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                      | 71        |      | 6,174                  | 8,630                  | 7,442                  | 28,321                 |

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2026



Lê Thị Thu Hương  
Người lập



Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)  
Quý 4/2025

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu   | Mã số     | TM | Năm nay (Q4/2025)     | Năm trước (Q4/2024)    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước |
|--|-----------|----|-----------------------|------------------------|---|---|
| 1  | 2         | 3  | 4                     | 5                      | 6   | 7   |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                       |           |    |                       |                        |   |   |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác          | 1         |    | 123 736 053 208       | 164 326 799 203        | 364 211 273 928                           | 1041 742 936 327                            |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ               | 2         |    | -11 409 504 243       | -24 915 240 784        | -50 953 757 487                           | -224 822 974 846                            |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                   | 3         |    | - 661 832 201         | - 680 051 737          | -2 430 374 686                            | -2 433 201 701                              |
| 4. Tiền chi trả lãi vay  | 4         |    | - 18 842 997          | -1 213 657 472         | -3 870 622 717                            | -19 923 093 942                             |
| 5. Tiền chi nộp thuế TNDN  | 5         |    | -5 050 182 501        | -90 911 657 599        | -85 534 834 255                           | -94 391 662 008                             |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                             | 6         |    | 21 943 132 514        | 9 417 073 763          | 68 814 725 254                            | 104 511 175 745                             |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                            | 7         |    | -29 785 051 842       | -72 906 006 526        | -35 498 738 761                           | -88 170 812 469                             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 | <b>20</b> |    | <b>98 753 771 938</b> | <b>-16 882 741 152</b> | <b>254 737 671 276</b>                    | <b>716 512 367 106</b>                      |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |           |    |                       |                        |   |   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác               | 21        |    |                       | - 14 048 458           | - 311 163 853                             | - 923 554 742                               |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22        |    |                       |                        |   |   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23        |    | -494 991 021 880      | -203 624 566 299       | -1581 719 632 137                         | -1022 518 100 680                           |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24        |    | 1007 606 470 020      | 109 691 481 644        | 2073 086 970 987                          | 237 358 409 863                             |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27        |    | 5 813 197 130         | 624 679 834            | 13 234 184 409                            | 1 467 330 283                               |

|   |           |  |                         |                        |                         |                         |
|---|-----------|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ đầu tư</b>           | <b>30</b> |  | <b>518 428 645 270</b>  | <b>-93 322 453 279</b> | <b>504 290 359 406</b>  | <b>-784 615 915 276</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>  |           |  |                         |                        |                         |                         |
| 1. Thu tiền từ đi vay                               | 33        |  |                         | 164 501 265 881        | 71 307 036 432          | 256 377 548 595         |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                              | 34        |  |                         | -23 000 000 000        | -212 808 302 313        | -153 885 416 365        |
| 3. Cổ tức và lợi nhuận đã trả cho Chủ sở hữu        |           |  | -613 951 172 500        | -41 750 354 485        | -613 951 172 500        | -41 750 354 485         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> |  | <b>-613 951 172 500</b> | <b>99 750 911 396</b>  | <b>-755 452 438 381</b> | <b>60 741 777 745</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>               | <b>50</b> |  | <b>3 231 244 708</b>    | <b>-10 454 283 035</b> | <b>3 575 592 301</b>    | <b>-7 361 770 425</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>              | <b>60</b> |  | <b>724 989 683</b>      | <b>10 834 925 125</b>  | <b>380 642 090</b>      | <b>7 742 412 515</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>             | <b>70</b> |  | <b>3 956 234 391</b>    | <b>380 642 090</b>     | <b>3 956 234 391</b>    | <b>380 642 090</b>      |

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2026



Lê Thị Thu Hương  
Người lập



Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **Quý IV Năm 2025**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thế và Vật liệu điện Hà Nội là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 28/09/2005, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 26/12/2024 với mã số doanh nghiệp là 0100779340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 26/12/2024 là: 250.000.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn*)

Trụ sở chính của Công ty tại số 55, đường K2, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, đầu tư kinh doanh bất động sản.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- ✓ Kinh doanh bất động sản; quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê văn phòng;
- ✓ Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện. Chi tiết: Sản xuất máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- ✓ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy biến áp và các loại thiết bị điện, khí cụ điện, vật liệu điện, máy móc kỹ thuật điện có điện áp đến 110KV;
- ✓ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán bar, vũ trường);
- ✓ Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý, ký gửi, bán buôn, bán lẻ hàng hóa, vật tư thiết bị điện, điện tử, thông tin viễn thông;
- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây lắp đường dây và trạm biến áp có điện áp đến 110KV;
- ✓ Sửa chữa thiết bị khác. Chi tiết: sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị điện công nghiệp có điện áp đến 110KV;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết : Kinh doanh xuất nhập khẩu các loại vật tư thiết bị điện và vật liệu cách điện;
- ✓ Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường.

#### **6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Thời điểm 31/12/2025, văn phòng của Công ty đặt tại số 55, đường K2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

### **1. Kỳ kế toán.**

Kỳ kế toán quý IV/2025 của Công ty bắt đầu từ ngày 1/10/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025 năm dương lịch.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

## **2. Nguyên tắc kế toán phải thu**

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

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

## **3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

### ***a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

***b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho***

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

***c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm 6 tháng và cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện theo quy định tại thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 8/8/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập dự phòng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

**5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

## **7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### ***a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

##### ***b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### ***a. Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

### ***b. Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### ***c. Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### ***d. Thu nhập khác***

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

## **12. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hoá chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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

#### **14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phân ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

#### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

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

#### **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

## **17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

### **Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|   |  | Đơn vị tính: đồng      |                        |
|---|--|------------------------|------------------------|
|   |  | 01/01/2025             | 31/12/2025             |
| <b>1 . Tiền</b>   |  |                        |                        |
| Tiền mặt tại quỹ  |  | 614,517                | 614,517                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                           |  | 380,027,573            | 3,955,619,874          |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng) |  |                        |                        |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>380,642,090</b>     | <b>3,956,234,391</b>   |
| <b>2 . Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                      |  |                        |                        |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                    |  | 01/01/2025             | 31/12/2025             |
|   |  | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                  |  | 979,511,601,647        | 979,511,601,647        |
|   |  | 455,072,439,995        | 455,072,439,995        |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>979,511,601,647</b> | <b>979,511,601,647</b> |
|   |  | <b>455,072,439,995</b> | <b>455,072,439,995</b> |
| (*) Bao gồm   |  |                        |                        |
| - Ngân hàng BIDV - CN Hà Thành                            |  | 215,200,000,000        | 29,000,000,000         |
| - Ngân hàng GPBank  |  | 12,643,500,967         | 142,034,386,849        |
| - Ngân hàng Vietcombank - CN Thanh Xuân                   |  | 8,750,000,000          | 3,500,000,000          |
| - Ngân hàng Vpbank  |  | 349,540,000,000        | 105,350,000,000        |
| - Ngân hàng Vietinbank - TK TG bảo trì                    |  | 33,878,100,680         |                        |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Hà Nội                        |  | 101,500,000,000        | 15,000,000,000         |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Chương Dương                  |  | 68,000,000,000         |                        |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Hà Thành                      |  | 8,000,000,000          |                        |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Tràng An                      |  | 20,800,000,000         | 18,000,000,000         |
| - Ngân hàng Vietinbank - CN Thanh Xuân                    |  | 161,200,000,000        | 77,313,163,836         |
| - Công ty CP chứng khoán VPS                              |  | 0                      |                        |
| - Công ty CP chứng khoán VNDIRECT                         |  | 0                      | 64,874,889,310         |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>979,511,601,647</b> | <b>455,072,439,995</b> |
| <b>3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>                   |  | 01/01/2025             | 31/12/2025             |
| a) Phải thu khách hàng                                    |  | 99,008,377,314         | 37,212,947,056         |
| - CTCP Cơ điện và Xây dựng 18                             |  |                        |                        |
| - Nguyễn Thành Linh                                       |  |                        |                        |
| - CT CP Gang thép Hà Tĩnh                                 |  |                        |                        |
| - XN xây dựng phía Bắc-Cty XD Lũng Lô                     |  |                        |                        |
| - Công ty cổ phần kỹ thuật Sigma                          |  |                        |                        |
| - Công ty CP Điện lực Hà Nội                              |  |                        |                        |
| - CTCP Xây lắp điện & Phát triển hạ tầng HN               |  |                        |                        |
| - CT TNHH Hoàng Ân  |  |                        |                        |
| - Phải thu khách hàng mua căn hộ                          |  | 98,896,805,623         | 37,196,959,566         |
| - Phải thu khách hàng khác                                |  | 111,571,691            | 15,987,490             |
| b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan           |  | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>   |  | <b>99,008,377,314</b>  | <b>37,212,947,056</b>  |
| <b>4 . Trả trước người bán ngắn hạn</b>                   |  | 01/01/2025             | 31/12/2025             |

|                                  |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Trả trước cho người bán       | 1,241,383,478        | 1,036,393,231        |
| <i>Công ty CP Xây dựng CDC</i>   |                      |                      |
| <i>Công ty CP ĐTTMDV Hoàn Mỹ</i> |                      |                      |
| <i>Trả trước khách hàng khác</i> | 1,241,383,478        | 82,593,000           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1,241,383,478</b> | <b>1,036,393,231</b> |

| 5 . Phải thu khác   | 01/01/2025            |          | 31/12/2025           |          |
|---|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>                            |                       |          |                      |          |
| - Tạm ứng   | 343,973,556           | -        | 40,000,000           | -        |
| - Dự thu lãi tiền gửi                                       | 19,938,339,857        | -        | 4,091,810,438        | -        |
| - Thuế TNDN phải nộp đối với thu tiền theo tiến độ bán hàng | 357,178,936           | -        | 579,311,101          | -        |
| - Phải thu khác   | 137,775,075           | -        | 95,798,000           | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>20,777,267,424</b> | <b>-</b> | <b>4,806,919,539</b> | <b>-</b> |
| <b>b. Phải thu dài hạn khác</b>                             |                       |          |                      |          |
| - Ký cược ký quỹ dài hạn (*)                                |                       |          |                      |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>0</b>              | <b>-</b> | <b>0</b>             | <b>-</b> |

(\*) Thực hiện ký quỹ với Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với dự án Khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở, nhà trẻ và cây xanh tại số 55, đường K2, phường Từ Liêm, Hà Nội.

| 6 . Nợ xấu  | 01/01/2025 |                         | 31/12/2025 |                         |
|---|------------|-------------------------|------------|-------------------------|
|   | Giá gốc    | Giá trị đã lập dự phòng | Giá gốc    | Giá trị đã lập dự phòng |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |            |                         |            |                         |
| <i>CTCP Cơ điện và Xây dựng 18</i>  |            |                         |            |                         |
| <i>Nguyễn Thành Linh</i>  |            |                         |            |                         |
| <i>Các khách hàng khác</i>  |            |                         |            |                         |
| <b>Cộng</b>   | <b>0</b>   | <b>-</b>                | <b>0</b>   | <b>-</b>                |

| 8 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình | Khoản mục                     | Nhà cửa vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Thiết bị DCQL     | TSCĐ khác         | Cộng              |
|---|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |                               |                       |                     |                   |                   |                   |
|   | Số dư đầu kỳ                  |                       |                     | 38,881,818        | 43,611,111        | 82,492,929        |
|   | Số tăng trong kỳ              | -                     | -                   | -                 | -                 | -                 |
|   | Số giảm trong kỳ              |                       |                     |                   |                   |                   |
|   | <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   |                       |                     |                   |                   |                   |
|   | Số dư cuối kỳ                 | -                     | -                   | <b>38,881,818</b> | <b>43,611,111</b> | <b>82,492,929</b> |
|   | <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                     |                   |                   |                   |
|   | Số dư đầu kỳ                  |                       |                     | 37,153,743        | 30,187,805        | 67,341,548        |
|   | Số tăng trong kỳ              |                       |                     | 1,728,075         | 5,451,390         | 7,179,465         |
|   | <i>Khấu hao trong kỳ</i>      |                       |                     | <i>1,728,075</i>  | <i>5,451,390</i>  | <i>7,179,465</i>  |
|   | Số giảm trong kỳ              |                       |                     |                   |                   | 0                 |
|   | <i>Thanh lý, nhượng bán</i>   |                       |                     |                   |                   | 0                 |

|   |   |   |                   |                   |                   |
|---|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Số dư cuối kỳ   | - | - | <b>38,881,818</b> | <b>35,639,195</b> | <b>74,521,013</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |   |   |                   |                   |                   |
| Tại ngày đầu kỳ   | - | - | <b>1,728,075</b>  | <b>13,423,306</b> | <b>15,151,381</b> |
| Tại ngày cuối kỳ  | - | - | -                 | <b>7,971,916</b>  | <b>7,971,916</b>  |
| <b>9 . Tài sản dở dang dài hạn</b>  |   |   | 01/01/2025        |                   | 31/12/2025        |
| - Xây dựng cơ bản (Dự án khu hỗn hợp dịch vụ, nhà ở, nhà trẻ và cây xanh) |   |   |                   |                   |                   |
| <b>Cộng</b>   |   |   | <b>0</b>          |                   | <b>0</b>          |

|   |                       |                       |                      |                       |            |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------|
| <b>11 . Phải trả người bán ngắn hạn</b>           |                       |                       | 01/01/2025           |                       | 31/12/2025 |
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc              | Số có khả năng trả nợ |            |
| Phải trả người bán ngắn hạn                       | 27,692,600,740        | 27,692,600,740        | 7,953,332,047        | 7,953,332,047         |            |
| - Tổng công ty CP Thiết bị điện Việt Nam          | 5,763,936,875         | 5,763,936,875         | 5,763,936,875        | 5,763,936,875         |            |
| - Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng Delta            | 12,566,533,496        | 12,566,533,496        | 0                    | 0                     |            |
| - Cty tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long      | 721,654,824           | 721,654,824           | 0                    | 0                     |            |
| - Công ty CP kỹ thuật Sigma                       |                       |                       |                      |                       |            |
| - Công ty CP dịch vụ và địa ốc Đất Xanh miền bắc  |                       |                       |                      |                       |            |
| - Công ty CP Cửa Sunspace                         |                       |                       |                      |                       |            |
| - Công ty CP ĐTXDTM Anh Phát                      |                       | 0                     |                      | 0                     |            |
| - Công ty CP cửa Novodoor VN                      |                       |                       |                      |                       |            |
| - Công ty CP Eurowindow                           | 1,044,275,806         | 1,044,275,806         |                      | 0                     |            |
| - Công ty CP Grande                               |                       |                       |                      |                       |            |
| - Công ty CP XD CDC                               | 3,151,958,450         | 3,151,958,450         | 0                    | 0                     |            |
| - Công ty CP đầu tư thương mại & dịch vụ Hoàn Mỹ  | 2,133,414,188         | 2,133,414,188         | 224,056,170          | 224,056,170           |            |
| - Công ty CP phát triển công viên cây xanh Hà Nội |                       |                       | 629,362,451          | 629,362,451           |            |
| - Công ty CP VISAHO                               |                       |                       | 1,029,726,239        | 1,029,726,239         |            |
| - Phải trả người bán ngắn hạn khác                | 2,310,827,101         | 2,310,827,101         | 306,250,312          | 306,250,312           |            |
| b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán                  | -                     | -                     | -                    | -                     |            |
| c) Phải trả người bán là các bên liên quan        | -                     | -                     | -                    | -                     |            |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>27,692,600,740</b> | <b>27,692,600,740</b> | <b>7,953,332,047</b> | <b>7,953,332,047</b>  |            |

|   |                       |                       |                       |                       |                                 |            |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|------------|
| <b>12 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b> |                       |                       | 01/10/2025            | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp/bù trừ trong năm | 31/12/2025 |
| Thuế giá trị gia tăng                           | 11,098,886,866        | 8,764,675,224         | 15,703,000,166        | 4,160,561,924         |                                 |            |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                          | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| Thuế xuất khẩu, nhập khẩu                       | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                  | 6,569,143,438         | 37,018,670,824        | 5,050,182,501         | 38,537,631,761        |                                 |            |
| Thuế thu nhập cá nhân                           | 30,853,282            | 12,097,274,483        | 11,027,051,676        | 1,101,076,089         |                                 |            |
| Thuế tài nguyên                                 | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| Thuế sử dụng đất phí NN                         | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| Tiền thuế đất                                   | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| Các loại thuế khác                              | -                     | -                     | -                     | -                     |                                 |            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>17,698,883,586</b> | <b>57,880,620,531</b> | <b>31,780,234,343</b> | <b>43,799,269,774</b> |                                 |            |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

|                                       |  |            |            |
|---------------------------------------|--|------------|------------|
| <b>13 . Chi phí phải trả ngắn hạn</b> |  | 01/01/2025 | 31/12/2025 |
|---------------------------------------|--|------------|------------|

|   |   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  |                        |
|---|---|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|--|------------------------|
| Công ty ĐTPT Hạ tầng Hoàng Thành          |   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  |                        |
| Tạm tính giá vốn căn hộ bàn giao trong kỳ |   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  | -                      |
| <b>Cộng</b>                               |   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  | -                      |
| <b>15 .</b>                               | <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>   |                               | 01/01/2025             |                             |                              |                                   |  |  | 31/12/2025             |
|   | - Kinh phí công đoàn  |                               | 24,603,731             |                             |                              |                                   |  |  | 30,954,271             |
|   | - Bảo hiểm xã hội   |                               | -                      |                             |                              |                                   |  |  | -                      |
|   | - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn   |                               | 1,900,000,000          |                             |                              |                                   |  |  | 500,000,000            |
|   | - Các khoản phải trả, phải nộp khác:  |                               | 45,666,210,100         |                             |                              |                                   |  |  | 902,574,824            |
|   | + <i>Phải trả về cổ tức</i>   |                               | 8,193,800              |                             |                              |                                   |  |  | 121,968,800            |
|   | + <i>BQT toà nhà (Phí bảo trì)</i>  |                               | 33,880,099,140         |                             |                              |                                   |  |  | 87,493                 |
|   | + <i>Công ty CP Visaho (phí quản lý...)</i>                                   |                               | 0                      |                             |                              |                                   |  |  | 88,877,257             |
|   | + <i>Khách mua liền kề</i>  |                               | 0                      |                             |                              |                                   |  |  | 500,000,000            |
|   | + <i>Phải trả phải nộp khác</i>   |                               | 11,777,917,160         |                             |                              |                                   |  |  | 191,641,274            |
|   | <b>Cộng</b>   |                               | <b>47,590,813,831</b>  |                             |                              |                                   |  |  | <b>1,433,529,095</b>   |
| <b>16 .</b>                               | <b>Vay và nợ thuê tài chính</b>   |                               | 01/10/2025             | Tăng trong năm              | Giảm trong năm               |                                   |  |  | 31/12/2025             |
|   | <b>16.1 Vay và nợ thuê tài chính</b>  |                               | -                      | -                           | -                            |                                   |  |  | -                      |
|   | a, Vay dài hạn  |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  | -                      |
|   | b, Vay ngắn hạn   |                               | -                      |                             | 0                            |                                   |  |  | -                      |
|   | <b>16.2 Số có khả năng trả nợ</b>   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  | -                      |
| <b>17 .</b>                               | <b>Vốn chủ sở hữu</b>   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  |                        |
|   | <b>17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>                      |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  |                        |
|   |   | <b>Khoản mục</b>              | <b>Vốn góp</b>         | <b>Thặng dư vốn cổ phần</b> | <b>Quỹ đầu tư phát triển</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế chưa PP</b> |  |  | <b>Tổng cộng</b>       |
|   |   | <b>Dư tại ngày 01/10/2025</b> | <b>250,000,000,000</b> | <b>4,115,775,000</b>        | <b>4,028,775,960</b>         | <b>72,158,347,347</b>             |  |  | <b>330,302,898,307</b> |
|   |   | Tăng vốn kỳ này               | -                      | -                           | -                            | 154,348,635,533                   |  |  | 154,348,635,533        |
|   |   | <i>Lãi/lỗ trong kỳ</i>        | -                      | -                           | -                            | 154,348,635,533                   |  |  | 154,348,635,533        |
|   |   | Giảm vốn kỳ này               | -                      | -                           | -                            | -                                 |  |  | -                      |
|   |   | <i>Chia cổ tức</i>            | -                      | -                           | -                            | -                                 |  |  | -                      |
|   |   | <i>Trích quỹ</i>              | -                      | -                           | -                            | -                                 |  |  | -                      |
|   |   | <b>Dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>250,000,000,000</b> | <b>4,115,775,000</b>        | <b>4,028,775,960</b>         | <b>226,506,982,880</b>            |  |  | <b>484,651,533,840</b> |
|   | <b>17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                               |                               |                        |                             | 01/10/2025                   |                                   |  |  | 31/12/2025             |
|   | - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành                         |                               |                        |                             | 162,500,000,000              |                                   |  |  | 162,500,000,000        |
|   | - Vốn góp của các đối tượng khác  |                               |                        |                             | 87,500,000,000               |                                   |  |  | 87,500,000,000         |
|   | <b>Cộng</b>   |                               |                        |                             | <b>250,000,000,000</b>       |                                   |  |  | <b>250,000,000,000</b> |
|   | <b>17.3. Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, lợi nhuận.</b> |                               |                        |                             | Quý 4 năm nay                |                                   |  |  | Quý 4 năm trước        |
|   | - Vốn đầu tư của chủ sở hữu   |                               |                        |                             |                              |                                   |  |  |                        |
|   | + Vốn góp đầu năm   |                               |                        |                             | 250,000,000,000              |                                   |  |  | 250,000,000,000        |
|   | + <i>Vốn góp tăng trong năm</i>   |                               |                        |                             | -                            |                                   |  |  | -                      |
|   | + <i>Vốn góp giảm trong năm</i>   |                               |                        |                             | -                            |                                   |  |  | -                      |
|   | + Vốn góp cuối năm  |                               |                        |                             | 250,000,000,000              |                                   |  |  | 250,000,000,000        |
|   | <b>17.4. Cổ phiếu</b>   |                               |                        |                             | 01/10/2025                   |                                   |  |  | 31/12/2025             |
|   | Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành   |                               |                        |                             | 25,000,000                   |                                   |  |  | 25,000,000             |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng              | 25,000,000    | 25,000,000    |
| - Cổ phiếu phổ thông                                      | 25,000,000    | 25,000,000    |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -             | -             |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                            | -             | -             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                      | -             | -             |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -             | -             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                           | 25,000,000    | 25,000,000    |
| - Cổ phiếu phổ thông                                      | 25,000,000    | 25,000,000    |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -             | -             |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành                           | 10,000        | 10,000        |
| <b>17.5. Các quỹ của doanh nghiệp:</b>                    | 01/10/2025    | 31/12/2025    |
| - Quỹ đầu tư phát triển                                   | 4,028,775,960 | 4,028,775,960 |

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

Đơn vị tính: Đồng

|   | Quý 4/2024             | Quý 4/2025             |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>1 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  |                        |                        |
| - Doanh thu bán hàng hóa                                | 381,983,124,212        | 3,255,665,733          |
| - Doanh thu bán thành phẩm                              |                        |                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 2,247,527,203          | 1,713,290,682          |
| <b>Cộng</b>   | <b>384,230,651,415</b> | <b>4,968,956,415</b>   |
| <b>2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                        |                        |
| - Doanh thu thuần bán hàng hóa                          | 381,983,124,212        | 248,111,279,426        |
| - Doanh thu thuần bán thành phẩm                        | -                      | -                      |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                      | 2,247,527,203          | 1,499,400,530          |
| <b>Cộng</b>   | <b>384,230,651,415</b> | <b>249,610,679,956</b> |
| <b>3 . Giá vốn hàng bán</b>                             |                        |                        |
| - Giá vốn hàng bán                                      | 120,351,426,472        | 55,948,362,824         |
| - Hoàn nhập dự phòng                                    |                        |                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>120,351,426,472</b> | <b>55,948,362,824</b>  |
| <b>4 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>                |                        |                        |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                            | 11,501,481,466         | 10,622,042,372         |
| <b>Cộng</b>   | <b>11,501,481,466</b>  | <b>10,622,042,372</b>  |
| <b>5 . Chi phí tài chính</b>                            |                        |                        |
| - Chi phí lãi vay                                       | 644,113,362            |                        |
| - Hỗ trợ lãi suất khách mua căn hộ                      | 569,544,110            | 18,842,997             |
| - Chi phí tài chính khác                                |                        |                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1,213,657,472</b>   | <b>18,842,997</b>      |
| <b>6 . Thu nhập khác</b>                                |                        |                        |
| Thu nhập khác   | 326,662,771            | 128,921,460            |
| <b>7 . Chi phí khác</b>                                 |                        |                        |
| Chi phí khác  | 49,770,120             |                        |

| 8 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp                | Quý 4/2024            | Quý 4/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> | <b>1,322,610,146</b>  | <b>1,475,582,068</b>  |
| - Chi phí nhân công   | 1,022,222,247         | 873,654,913           |
| - Chi phí vật liệu quản lý  | 7,838,050             | 4,627,500             |
| - Thuế phí, lệ phí  |                       |                       |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng   |                       |                       |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định                                  | 4,860,228             | 1,728,075             |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 224,135,576           | 589,386,580           |
| - Chi phí khác bằng tiền  | 63,554,045            | 6,185,000             |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>             | <b>3,412,249,295</b>  | <b>9,983,061,482</b>  |
| Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ                       | 3,412,249,295         | 9,983,061,482         |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                     | 12,640,341            |                       |
| - Chi phí nhân công   |                       |                       |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định                                  |                       |                       |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   |                       |                       |
| - Chi phí bảo hành sản phẩm hàng hóa                                | 3,206,837,808         | 9,251,593,301         |
| - Chi phí khác bằng tiền  | 192,771,146           | 731,468,181           |
| <b>9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>             | Quý 4/2024            | Quý 4/2025            |
| a. Lợi nhuận trước thuế   | 269,709,082,147       | 192,935,794,417       |
| b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế      |                       | -                     |
| - Các khoản điều chỉnh tăng   | -                     |                       |
| + Các khoản phạt  |                       |                       |
| - Các khoản điều chỉnh giảm   | -                     |                       |
| + Chuyển lỗ   | -                     |                       |
| c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)                                 | 269,709,082,147       | 192,935,794,417       |
| d. Thuế TNDN tính theo thuế suất hiện hành                          | 53,951,770,453        | 38,587,158,884        |
| e. Thuế TNDN được giảm theo nghị quyết 116 = d*30%                  |                       | -                     |
| f. Thuế TNDN phải nộp = d-e   | <b>53,951,770,453</b> | <b>38,587,158,884</b> |
| <b>10 . Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                | Quý 4/2024            | Quý 4/2025            |
| Lợi nhuận sau thuế  | 215,757,311,694       | 154,348,635,533       |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     | -                     | -                     |
| Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ                                | 25,000,000            | 25,000,000            |
| <b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                     | <b>8,630</b>          | <b>6,174</b>          |

## VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

### 2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

### 3 . Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc quý 4 năm 2025:

| <u>TT</u>   | <u>Bộ phận</u>                       | <u>Thu nhập</u>      |
|-------------|--------------------------------------|----------------------|
| 1           | Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc | 2,148,102,942        |
| 2           | Ban Kiểm soát                        |                      |
| <b>Cộng</b> |                                      | <b>2,148,102,942</b> |

**4 . Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**6 . Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024 của Công ty Cổ phần Chế tạo Biền thể và Vật liệu điện Hà Nội do Công ty tự lập.

**7 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2026

Lê Thị Thu Hương  
Người lập

Lê Thị Thu Hương  
Kế toán trưởng



Thạch Anh Đức  
Tổng Giám đốc