

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
CREATE
CAPITAL
VIỆT
NAM

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN CREATE
CAPITAL VIỆT NAM
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=
CÔNG TY CỔ PHẦN
CREATE CAPITAL VIỆT
NAM, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN CREATE CAPITAL
VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0105087537
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.03.17
16:34:38+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2025.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 – 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây được gọi 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 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Anh Tám	Chủ tịch
Bà Dương Thị Huyền	Thành viên/ Tổng giám đốc
Ông Hoàng Trung Kiên	Thành viên
Ông Phạm Văn Trường	Thành viên
Ông Lê Thành Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Dương Thị Huyền	Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Thuỷ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Quang Hiện	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/02/2025

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Huế	Trưởng ban
Bà Hà Thị Hiến	Thành viên
Bà Ngô Thị Thu Giang	Thành viên

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài thông tin đã nêu tại Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này là Ông Mai Anh Tám.

Bà Dương Thị Huyền - Tổng Giám đốc được ông Mai Anh Tám ủy quyền ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Văn bản Ủy quyền số 3012/2025/CRC-GUQ ngày 30/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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;
- 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán, thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Dương Thị Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Số: 206/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, 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 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc 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.

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 của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại ngày 31/12/2025, 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 Việt Nam, 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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán ngày 28/03/2025.



Bùi Minh Đức

Giám đốc kiểm toán

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5586-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Trần Thanh Tùng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4051-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		757.472.540.803	597.147.579.524
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	70.711.100.141	54.684.914.736
Tiền	111		57.639.141.432	41.685.348.013
Các khoản tương đương tiền	112		13.071.958.709	12.999.566.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.985.163.363	3.984.609.753
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.1	5.985.163.363	3.984.609.753
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		461.106.310.923	389.893.570.417
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	192.582.895.944	155.999.212.568
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	268.599.486.249	134.874.786.441
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	42.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	6.928.885	57.102.571.563
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(83.000.155)	(83.000.155)
Hàng tồn kho	140		183.494.985.484	109.650.815.258
Hàng tồn kho	141	10	183.494.985.484	109.650.815.258
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.174.980.892	38.933.669.360
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	383.325.278	112.634.659
Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.791.655.614	38.773.292.282
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	-	47.742.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		633.730.551.806	617.777.003.729
Các khoản phải thu dài hạn	210		42.450.000.000	42.450.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11	42.450.000.000	42.450.000.000
Tài sản cố định	220		367.093.137.517	406.693.869.338
Tài sản cố định hữu hình	221	16	362.961.186.996	402.428.987.437
- Nguyên giá	222		527.090.788.599	527.384.424.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(164.129.601.603)	(124.955.437.526)
Tài sản cố định vô hình	227	14	4.131.950.521	4.264.881.901
- Nguyên giá	228		4.851.995.501	4.851.995.501
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(720.044.980)	(587.113.600)
Bất động sản đầu tư	230	15	52.967.671.766	52.967.671.766
- Nguyên giá	231		52.967.671.766	52.967.671.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		122.888.022.777	72.813.413.505
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	122.888.022.777	72.813.413.505
Đầu tư tài chính dài hạn	250		47.970.920.601	41.384.611.213
Đầu tư vào công ty liên kết	252	7.2	27.570.920.601	21.284.611.213
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.3	19.600.000.000	19.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7.1	800.000.000	500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		360.799.145	1.467.437.907
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	360.799.145	1.467.437.907
TỔNG TÀI SẢN	270		1.391.203.092.609	1.214.924.583.253

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số		31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		511.916.299.727	394.449.381.572
Nợ ngắn hạn	310		368.931.873.100	257.836.125.055
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	12.195.787.799	14.144.336.397
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.202.528.942	2.142.844.132
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	3.123.259.871	1.385.799.983
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	439.114.722	258.083.797
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	5.598.227.924	2.299.544.259
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	340.448.481.417	237.605.516.487
Nợ dài hạn	330		142.984.426.627	136.613.256.517
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	115.989.115
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	142.984.426.627	136.497.267.402
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		879.286.792.882	820.475.201.681
Vốn chủ sở hữu	410	23	879.286.792.882	820.475.201.681
Vốn góp của chủ sở hữu	411		683.999.240.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		683.999.240.000	600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(406.459.596)	(406.459.596)
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.645.604.925	10.645.604.925
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		123.587.787.492	150.178.763.105
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		66.139.512.220	86.466.253.212
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		57.448.275.272	63.712.509.893
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61.460.620.061	60.057.293.247
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.391.203.092.609	1.214.924.583.253

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng







Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	577.804.895.472	464.663.292.081
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		577.804.895.472	464.663.292.081
Giá vốn hàng bán	11	26	477.916.277.497	392.080.564.934
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		99.888.617.975	72.582.727.147
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	724.732.859	1.268.196.262
Chi phí tài chính	22	28	21.451.827.495	19.177.138.867
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.451.827.495	18.665.428.322
Lãi/(Lỗ) đầu tư Công ty liên doanh, liên kết	24		1.029.609.388	211.074.393
Chi phí bán hàng	25	29	226.537.020	1.754.548.859
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	10.094.054.202	8.969.826.243
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		69.870.541.505	44.160.483.833
Thu nhập khác	31	31	135.084.679	22.867.998.858
Chi phí khác	32	32	2.243.990.531	51.096.147
Lợi nhuận khác	40		(2.108.905.852)	22.816.902.711
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		67.761.635.653	66.977.386.544
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	5.343.483.567	887.274.451
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		62.418.152.086	66.090.112.093
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		57.448.275.272	63.712.509.893
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.969.876.814	2.377.602.200
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	890	1.273
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	559	707

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

Mẫu số B03-DN/HN

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	67.761.635.653	66.977.386.544
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT, LTTM	02	39.552.266.064	10.572.679.662
Các khoản dự phòng	03	-	(85.895.207)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(66.605.804)	(957.734.497)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(719.535.298)	(73.960.013)
Chi phí lãi vay	06	21.451.827.495	18.665.428.322
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	127.979.588.110	95.097.904.811
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(111.161.150.074)	(54.763.437.948)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(73.844.170.226)	(42.496.535.565)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	153.501.232.829	4.582.512.758
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	835.948.143	4.050.613.031
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.270.796.570)	(18.804.393.737)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.568.789.712)	(703.546.652)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(234.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	72.237.862.500	(13.036.883.302)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(197.200.783.766)	(13.633.246.073)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	110.000.000	27.556.134.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.270.000.000)	(52.164.609.753)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	84.969.446.390	55.153.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.256.700.000)	(276.287.749.148)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	29.913.947.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	658.001.055	1.050.776.159
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(161.990.036.321)	(228.411.747.270)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	299.593.540.404
Tiền thu từ đi vay	33	697.236.748.818	366.546.599.463
Tiền trả nợ gốc vay	34	(587.906.624.663)	(434.529.620.322)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.566.550.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	105.763.574.155	231.610.519.545
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	16.011.400.334	(9.838.111.027)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 5	54.684.914.736	64.520.287.292
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	14.785.071	2.738.471
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 5	70.711.100.141	54.684.914.736

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

Mẫu số B09-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010.

Hiện tại, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537, thay đổi lần thứ 14 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2026.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành Phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 683.999.240.000 đồng (Sáu trăm tám mươi ba tỷ chín trăm chín mươi chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) tương đương 68.399.924 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu: CRC.

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 175 người (tại ngày 31/12/2024 là 54 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là: Kinh doanh thương mại hàng nông sản, vật liệu xây dựng, sản phẩm năng lượng tái tạo.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Khai thác khí đốt tự nhiên; Khai thác quặng sắt; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Sản xuất sắt, thép, gang; Đúc sắt thép; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống); Đại lý ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy;
- Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ uống; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất pin và ắc quy (Chi tiết sản xuất tấm tế bào quang điện); Sản xuất thiết bị điện khác (Chi tiết sản xuất thiết bị điện năng lượng mặt trời);
- Sửa chữa thiết bị điện; Sản xuất linh kiện điện tử; Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng; Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học; Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học; Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng; Sản xuất đồ điện dân dụng;
- Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu; Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học; Sửa chữa thiết bị khác; Sản xuất điện (trừ thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình điện; Xây dựng nhà không ở (Chi tiết Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ); Xây dựng công trình đường bộ (Chi tiết xây dựng công trình công ích); Xây dựng nhà ở; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.3 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.

1.4 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-ĐHĐCD ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2905/2025/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 về việc Điều chỉnh một số nội dung của Nghị quyết HĐQT số 2804/2025/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025 về việc thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Ngày 19/06/2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 1906/2025/NQ-HĐQT trong đó thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể: Số lượng cổ phiếu được phép phát hành: 8.400.000 cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó: Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông; Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu được hủy bỏ.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 02 công ty trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp (Tại ngày 31/12/2024: 02 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp) và 03 công ty liên kết, cụ thể như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	Hà Nội	Năng lượng	99,98%	99,98%
2	Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Hòa Bình	Sản xuất pin mặt trời	85,71%	85,71%
Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC (Công ty con gián tiếp)					
1	Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
2	Công ty Cổ phần CRC Power	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
3	Công ty Cổ phần CRC Invest	Hà Nội	Năng lượng	99,00%	99,00%
4	Công ty Cổ phần Cung cấp Năng lượng điện mặt trời	Hà Nội	Năng lượng	98,00%	98,00%
5	Công ty Cổ phần Vinasolar Đồng Tháp	Hà Nội	Năng lượng	95,00%	95,00%
6	Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh	Kon Tum	Năng lượng	95,00%	95,00%
7	Công ty Cổ phần Jinca Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	96,90%	96,90%
8	Công ty Cổ phần xây lắp điện Lâm Đồng	Hà Nội	Năng lượng	97,00%	97,00%
9	Công ty Cổ phần Elecsun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	93,20%	93,20%
10	Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Lâm Đồng	Năng lượng	99,50%	99,50%
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Năng Lượng Xanh	Hà Nội	Năng lượng	96,00%	96,00%
12	Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Kosun	Kon Tum	Năng lượng	96,90%	96,90%
13	Công ty Cổ phần Resun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	97,00%	97,00%
Công ty liên kết của Công ty Cổ phần CRC Solar Cell (Công ty liên kết gián tiếp)					
1	Công ty TNHH Điện mặt trời CRC Solar	Hòa Bình	Năng lượng	45,00%	38,57%
2	Công ty Cổ phần Nhật Nguyên Xanh Solar	Hà Nội	Năng lượng	45,00%	38,57%
3	Công ty Cổ phần CRC Energy	Hòa Bình	Sản xuất	30,00%	25,71%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN****2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. 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 giống nhau.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.2 KỶ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2.3 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)****3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.3 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.3 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ (TIẾP)

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 và các khoản đầu tư khác.

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 từ lãi 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 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 phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập dựa theo các quy định hiện hành.

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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 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.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất. Giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ được tập hợp theo từng loại sản phẩm chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc, sản phẩm còn dở dang cuối kỳ.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 45
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 08

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý;
- hoặc Bán trong năm hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự sở hữu nhằm để sử dụng tài sản đó để đầu tư kiếm thuê hoặc hoạt động hoặc khi kết thúc quá trình xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự chuyển đổi mục đích sử dụng bất động sản đầu tư sang sử dụng cho mục đích quản lý, sản xuất hoặc bán trong năm hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi nhận tại thời điểm chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu hao. Trường hợp có bằng chứng đáng tin cậy về giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị ghi sổ được ghi lại theo giá trị thị trường nếu giá trị thị trường thấp hơn nguyên giá ghi nhận và sự giảm giá này được xác định là có tính chất dài hạn.

4.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI 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. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan 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.

4.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các khoản chi phí bảo hiểm tài sản, giá trị các công cụ dụng cụ và chi phí trả trước khác có thời gian phân bổ vào kết quả kinh doanh từ dưới 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí công cụ dụng cụ và chi phí khác được phân bổ trong thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.11 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản 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);
- 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 được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

4.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “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 hợp nhất 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.

4.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí lãi vay phải trả trong kỳ là Chi phí lãi vay ngân hàng.

4.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức phải trả các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

4.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- 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 bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

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.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, phát sinh cùng kỳ tiêu thụ, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

4.17 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC***Thuế giá trị gia tăng*

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ và tuân thủ theo hướng dẫn của luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

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

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 công ty con của Công ty con hoạt động trong lĩnh vực sản xuất năng lượng tái tạo được hưởng ưu đãi theo khoản 1 điều 15 và khoản 1,2 điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN. Theo đó, các công ty con được miễn thuế TNDN cho 4 năm đầu và giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

4.20 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.21 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	4.093.227.169	5.119.468.368
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	53.545.914.263	36.565.879.645
- Các khoản tương đương tiền	13.071.958.709	12.999.566.723
+ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	13.071.958.709	12.999.566.723
Cộng	70.711.100.141	54.684.914.736

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần hưởng mức lãi suất từ 1,6% - 4,75%/năm.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	383.325.278	112.634.659
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	127.397.247	3.329.836
- Chi phí bảo hiểm	156.878.326	3.730.300
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	99.049.705	105.574.523
Dài hạn	360.799.145	1.467.437.907
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	205.873.300	64.326.493
- Chi phí sửa chữa tài sản	106.410.663	326.670.188
- Chi phí xây dựng nhà máy	-	992.747.941
- Các chi phí trả trước dài hạn khác	48.515.182	83.693.285
Cộng	744.124.423	1.580.072.566

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.985.163.363	5.985.163.363	3.984.609.753	3.984.609.753
	5.985.163.363	5.985.163.363	3.984.609.753	3.984.609.753
Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	800.000.000	800.000.000	500.000.000	500.000.000
- Trái phiếu (***)	300.000.000	300.000.000	-	-
	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	6.785.163.363	6.785.163.363	4.484.609.753	4.484.609.753

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 06 - 12 tháng, hưởng mức lãi suất từ 4,2% - 8,0%/ năm.

(**) Khoản tiền gửi tiết kiệm online bị phong tỏa tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,9%/năm nhằm đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng số 01/2020/HDDA/20955417 ký ngày 09/09/2020 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- chi nhánh Thành Công và Công ty Cổ phần CRC Invest và tất cả các hợp đồng tín dụng ký giữa CRC Invest và ngân hàng trong thời hạn 10 năm.

(***) Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thời hạn trái phiếu 10 năm (từ 25/12/2018 đến 25/12/2028), lãi suất thả nổi. Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu, mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	23.702.803.000	3.868.117.601	18.446.103.000	2.838.508.213
+ Công ty Cổ phần Nhật nguyên xanh Solar	11.696.103.000	3.367.198.570	11.696.103.000	2.504.649.318
+ Công ty TNHH Điện mặt trời Solar	6.750.000.000	500.919.031	6.750.000.000	333.858.895
+ Công ty Cổ phần CRC Energy	5.256.700.000	-	-	-
Cộng	23.702.803.000	3.868.117.601	18.446.103.000	2.838.508.213
		27.570.920.601		21.284.611.213

7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào đơn vị khác	19.600.000.000	-	(*) 19.600.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Năng lượng CRC Solar	19.600.000.000	-	(*) 19.600.000.000	-
Cộng	19.600.000.000	-	(*) 19.600.000.000	-
				(*)

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	192.582.895.944	(83.000.155)	155.999.212.568	(83.000.155)
- Công ty Cổ phần Công nghệ EMP	65.578.754.410	-	57.151.062.398	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư CP Farm Việt Nam	23.315.443.224	-	22.007.985.424	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Tâm Phúc	22.734.875.000	-	9.180.175.000	-
- Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu FIMEX Việt Nam	37.420.142.350	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Kỹ thuật Điện Vics Solar	13.159.869.160	-	19.926.689.160	-
- Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	9.098.884.530	-	9.313.884.530	-
- Công ty Điện lực Lâm Đồng - Điện lực Lâm Hà	2.057.846.477	-	984.497.505	-
- Công ty Điện lực Lâm Đồng - Điện lực Đức Trọng	1.167.513.049	-	755.618.002	-
- Các đối tượng khác	18.049.567.744	(83.000.155)	36.679.300.549	(83.000.155)
Cộng	192.582.895.944	(83.000.155)	155.999.212.568	(83.000.155)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	268.599.486.249	-	134.874.786.441	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Á châu Achome (*)	50.720.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ kỹ thuật điện Vics Solar (*)	36.630.064.251	-	-	-
- Công ty Cổ phần Sunrise Solar Việt Nam	26.286.283.321	-	35.619.283.321	-
- Bà Triệu Thị Sa	24.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản GHT	23.165.403.694	-	24.247.919.794	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư CP Farm Việt Nam	25.664.061.640	-	16.667.296.809	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Việt Panel (*)	16.884.632.044	-	-	-
- Foshan Yhoo Import and Export Co.,Ltd (*)	15.784.700.000	-	-	-
- Guangdong Yuechen Xintai Intelligent Manufacturing (*)	11.030.323.200	-	-	-
- Các đối tượng khác	38.434.018.099	-	58.340.286.517	-
Cộng	268.599.486.249	-	134.874.786.441	-

(*) Các khoản trả trước cho các nhà thầu phục vụ Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier (trước đây là Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời Create Capital Việt Nam) (chi tiết tại thuyết minh số 13 – Chi phí xây dựng cơ bản dở dang). Tính đến thời điểm 31/12/2025, tổng số dư các khoản trả trước cho nhà thầu phục vụ dự án trên là 147.126.174.494 đồng.

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.438.694.940	-	1.890.063.630	-
- Thành phẩm	15.220.141.896	-	32.769.292.225	-
- Hàng hóa	166.836.148.648	-	74.991.459.403	-
Cộng	183.494.985.484	-	109.650.815.258	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Chi tiết hàng hóa được gửi tại kho của bên thứ ba:

Tên Công ty	Loại hàng hóa	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam	Nhân hạt điều	68.355.964.725	40.574.251.315
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vicenza	Gạch	15.018.773.070	16.743.576.964
Công ty Cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc	Gạch, sắt thép	-	1.716.791.329

11. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ngắn hạn	6.928.885	57.102.571.563
- Tạm ứng	-	54.065.023.055
- Lãi tiền gửi, trái phiếu	3.429.370	6.191.014
- Các khoản phải thu khác	3.499.515	3.031.357.494
Dài hạn	42.450.000.000	42.450.000.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	42.450.000.000	42.450.000.000
+ Ông Mai Anh Đức (1)	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Bà Triệu Thị Sa (2)	9.000.000.000	9.000.000.000
+ Ông Nguyễn Mạnh Hà (3)	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng (4)	450.000.000	450.000.000
Cộng	42.456.928.885	99.552.571.563

Phải thu khác là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)

- (1) Tiền đặt cọc thuê đất cho Ông Mai Anh Đức theo các hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất số 02/2020/HĐTĐ/LAMHA2 ngày 18/9/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/DUCTRONG ngày 30/9/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ/KONTUM ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm. Các đất thuê này được sử dụng cho các Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC và các Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (2) Tiền đặt cọc thuê đất cho Bà Triệu Thị Sa theo các hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/CRCINVEST ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/CRCTECH ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ/INVEST ngày 10/7/2020 thời hạn 25 năm. Các đất thuê này được sử dụng cho các Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC và các Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC.
- (3) Tiền đặt cọc thuê đất cho ông Nguyễn Mạnh Hà theo hợp đồng thuê đất số 03/2020/HĐTĐ/DATEH ngày 24/8/2020 thời hạn 25 năm. Đất thuê này được sử dụng cho Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần CRC Invest.
- (4) Tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ số 26/TTKQ ngày 11/9/2020 thời hạn từ 11/9/2020 đến 22/02/2054 đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Sản xuất lưới thép Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc.

12. NỢ XẤU

		31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng khó có khả năng thu hồi - Beltamozhiliya Ltd., Tổng cộng	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	118.571.650	35.571.495
	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	118.571.650	35.571.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier (trước đây là Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời Create Capital Việt Nam) (*)	90.181.645.644	48.167.858.392
- Dự án Khu Đô Thị CRC	140.000.000	140.000.000
- Dự án Giao Hòa Vĩnh Long	165.000.000	-
- Dự án nhà máy sản xuất pin mặt trời Đà Nẵng	2.398.059.439	1.697.393.562
- Nhà máy sản xuất lưới thép Vinasolar Bảo Lộc	27.003.317.694	19.808.161.551
- Dự án trại gà Công ty CP Công Nghệ CRC	2.000.000.000	2.000.000.000
- Dự án trại gà Công ty CP Năng lượng Xanh Kosun	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	122.888.022.777	72.813.413.505

(*) Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6186632788 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 28/02/2025. Thông tin chung về dự án như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
- Tên dự án đầu tư: Nhà máy Sản xuất Gạch men Granite Porcelain CRC Premier.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu công nghiệp Minh Quân, tỉnh Yên Bái.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.
- Công suất thiết kế: 10.000.000 m2/năm.
- Tổng vốn đầu tư: 986.235.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn) và tương đương 39.438.357 USD (Ba mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bảy đô la Mỹ) (tỷ giá 25.007 đồng/USD ngày 01/07/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam), trong đó:
 - + Vốn góp của nhà đầu tư: 296.235.000.000 (Hai trăm chín mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng và tương đương 11.846.083 USD (Mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm tám mươi ba đô la Mỹ).
 - + Vốn huy động: 690.000.000.000 (Sáu trăm chín mươi tỷ) đồng và tương đương 27.592.274 USD (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi hai nghìn hai trăm bảy mươi bốn đô la Mỹ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	4.851.995.501	4.851.995.501
31/12/2025	4.851.995.501	4.851.995.501
HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	(587.113.600)	(587.113.600)
- Khấu hao trong năm	(132.931.380)	(132.931.380)
31/12/2025	(720.044.980)	(720.044.980)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	4.264.881.901	4.264.881.901
31/12/2025	4.131.950.521	4.131.950.521

(*) TSCĐ vô hình là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 898969 tại Khu công nghiệp Lương Sơn, Km36, QL6, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 30/7/2021.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố khoản vay là: 4.131.950.521 đồng (giá trị tại thời điểm 01/01/2025 là 4.264.881.901 đồng).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
NGUYÊN GIÁ	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766
- Quyền sử dụng đất	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766

Chi tiết bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại thời điểm 31/12/2025:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 467786 tại số 26D ngõ 12 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/4/2018, nguyên giá 31.756.000.000 đồng.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 045357 tại BT4.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/12/2014, nguyên giá 21.211.671.766 đồng.

Toàn bộ các bất động sản đầu tư trên đã được Công ty thực hiện thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (chi tiết tại thuyết minh số 22 – Vay và nợ thuê tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	62.683.062.901	442.074.131.807	9.123.008.699	13.504.221.556	527.384.424.963
- Thanh lý, nhượng bán	-	(293.636.364)	-	-	(293.636.364)
31/12/2025	62.683.062.901	441.780.495.443	9.123.008.699	13.504.221.556	527.090.788.599
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	(8.546.287.436)	(106.346.527.572)	(3.664.945.436)	(6.397.677.082)	(124.955.437.526)
- Khấu hao trong năm	(3.126.858.072)	(32.397.573.252)	(1.274.797.716)	(2.620.105.644)	(39.419.334.684)
- Thanh lý, nhượng bán	-	245.170.607	-	-	245.170.607
31/12/2025	(11.673.145.508)	(138.498.930.217)	(4.939.743.152)	(9.017.782.726)	(164.129.601.603)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	54.136.775.465	335.727.604.235	5.458.063.263	7.106.544.474	402.428.987.437
31/12/2025	51.009.917.393	303.281.565.226	4.183.265.547	4.486.438.830	362.961.186.996

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 256.163.244.726 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 265.077.611.835 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 697.501.818 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 697.501.818 đồng)



CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

31/12/2025		01/01/2025	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
12.195.787.799	12.195.787.799	14.144.336.397	14.144.336.397
1.999.503.003	1.999.503.003	-	-
1.948.047.090	1.948.047.090	1.948.047.090	1.948.047.090
1.680.619.834	1.680.619.834	8.038.738.234	8.038.738.234
1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056
1.313.061.246	1.313.061.246	420.780.000	420.780.000
3.773.342.570	3.773.342.570	2.255.557.017	2.255.557.017
12.195.787.799	12.195.787.799	14.144.336.397	14.144.336.397

Ngắn hạn

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chè Tam Đường
- Shanghai Ying Yue International Trade Co., Ltd
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam
- Công ty TNHH Công trình Cơ điện Aircsun Việt Nam
- Công ty TNHH Du lịch Dũng Phát
- Các nhà cung cấp khác

Cộng

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

31/12/2025		01/01/2025	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND
5.202.528.942	5.202.528.942	2.142.844.132	2.142.844.132
1.314.402.500	1.314.402.500	2.000.000.000	2.000.000.000
1.272.399.423	1.272.399.423	-	-
1.847.499.745	1.847.499.745	-	-
768.227.274	768.227.274	142.844.132	142.844.132
5.202.528.942	5.202.528.942	2.142.844.132	2.142.844.132

Ngắn hạn

- Chi nhánh Công ty TNHH Thiên Sương Đà Lạt tại Hà Nội
- Trion Trade Limited
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ CRC Holding
- Các đối tượng khác

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND		VND	
	1.381.470.186		5.307.079.882		3.568.789.712		3.119.760.356	
	4.329.797		9.700.000		10.530.282		3.499.515	
	-		1.392.162.074		1.392.162.074		-	
	1.385.799.983		6.708.941.956		4.971.482.068		3.123.259.871	

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế xuất, nhập khẩu
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		31/12/2025	
	VND		VND		VND		VND	
	36.403.685		36.403.685		-		-	
	8.338.734		8.338.734		-		-	
	3.000.000		3.000.000		-		-	
	47.742.419		47.742.419		-		-	

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	439.114.722	258.083.797
- Chi phí lãi vay	439.114.722	258.083.797
Cộng	439.114.722	258.083.797

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	5.598.227.924	2.299.544.259
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	5.505.800.500	2.168.238.329
- Bảo hiểm xã hội	21.139.500	53.305.930
- Bảo hiểm y tế	3.730.500	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.658.000	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	65.899.424	78.000.000
Cộng	5.598.227.924	2.299.544.259

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025				Trong năm				01/01/2025			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Ngắn hạn	340.448.481.417		340.448.481.417		690.754.358.947		587.911.394.017		237.605.516.487		237.605.516.487	
- Vay ngắn hạn	287.678.108.289		287.678.108.289		642.157.179.257		540.058.214.327		185.579.143.359		185.579.143.359	
+ Vay cá nhân (1)	64.529.427.800		64.529.427.800		85.559.677.800		22.791.750.000		1.761.500.000		1.761.500.000	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (2)	139.089.071.739		139.089.071.739		355.553.242.015		338.821.864.635		122.357.694.359		122.357.694.359	
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà	-		-		16.832.950.000		56.807.105.000		39.974.155.000		39.974.155.000	
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (3)	68.671.052.950		68.671.052.950		152.884.665.460		105.699.406.510		21.485.794.000		21.485.794.000	
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	3.000.000.000		3.000.000.000		6.000.000.000		3.000.000.000		-		-	
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (5)	12.388.555.800		12.388.555.800		25.237.099.800		12.848.544.000		-		-	
+ Thẻ tín dụng ngân hàng	-		-		89.544.182		89.544.182		-		-	
- Vay dài hạn đến hạn trả	52.770.373.128		52.770.373.128		48.597.179.690		47.853.179.690		52.026.373.128		52.026.373.128	
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (6)	78.000.000		78.000.000		78.000.000		78.000.000		78.000.000		78.000.000	
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (7)	227.367.456		227.367.456		227.367.456		227.367.456		227.367.456		227.367.456	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (8)	4.100.000.000		4.100.000.000		4.060.000.000		4.060.000.000		4.100.000.000		4.100.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (9)	6.882.513.672		6.882.513.672		6.882.513.672		6.882.513.672		6.882.513.672		6.882.513.672	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10)	16.464.000.000		16.464.000.000		13.099.000.000		12.355.000.000		15.720.000.000		15.720.000.000	
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (11)	25.018.492.000		25.018.492.000		24.250.298.562		24.250.298.562		25.018.492.000		25.018.492.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025				01/01/2025			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Trong năm		Giá trị	
	VND		VND		Tăng	Giảm	VND	Số có khả năng trả nợ VND
Dài hạn	142.984.426.627		142.984.426.627		55.084.338.915	48.597.179.690	136.497.267.402	136.497.267.402
- Vay dài hạn	142.984.426.627		142.984.426.627		55.084.338.915	48.597.179.690	136.497.267.402	136.497.267.402
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (7)	520.779.396		520.779.396		-	227.367.456	748.146.852	748.146.852
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (6)	107.500.000		107.500.000		-	78.000.000	185.500.000	185.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (2)	50.184.338.915		50.184.338.915		50.184.338.915	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (8)	3.206.813.701		3.206.813.701		-	4.060.000.000	7.266.813.701	7.266.813.701
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (9)	7.723.056.484		7.723.056.484		-	6.882.513.672	14.605.570.156	14.605.570.156
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10)	18.143.934.531		18.143.934.531		4.900.000.000	13.099.000.000	26.342.934.531	26.342.934.531
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (11)	63.098.003.600		63.098.003.600		-	24.250.298.562	87.348.302.162	87.348.302.162
Cộng	483.432.908.044		483.432.908.044		745.838.697.862	636.508.573.707	374.102.783.889	374.102.783.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(1) Các khoản vay cá nhân là vay tín chấp dưới 12 tháng, Lãi suất 0%/năm. Cụ thể:

STT	Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Số tiền vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích	TS đảm bảo	Số dư 31/12/2025
1	Bùi Văn Sơn	- Số 2505/2025/HĐVCRC-BVS ngày 25/05/2025; - Số 2610/2025/HĐVCRC-BVS ngày 26/10/2025;	80.000.000.000	0%	3 tháng	Phục vụ hoạt động của công ty	Không có tài sản đảm bảo	64.256.427.800
2	Các cá nhân khác	- Số 04/2025/HĐVDMT-NTTH ngày 25/12/2025; - Số 03/2025/HĐVXLĐLĐ-LQT ngày 25/12/2025 - Số 03/2025/HĐJINCA-NTTH ngày 25/12/2025 - Số 04/2025/HĐVKOSUN-LQT ngày 25/12/2025	273.000.000	0%	3 tháng	Phục vụ hoạt động của công ty	Không có tài sản đảm bảo	273.000.000
Tổng cộng								64.529.427.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(2) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2025/8353501/HĐTD ngày 26/5/2025; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này nhưng không quá ngày 31/05/2026; Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 90.000.000.000 đồng, bao gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi.(Trong đó, hạn mức cho vay (gồm cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, L/C) tối đa 89.850.000.000 đồng, hạn mức phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp tối đa 150.000.000 đồng) Lãi suất theo từng kỳ ước nhận nợ; Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có địa chỉ tại Lô đất số BT3.1 khu chức năng đô thị Tây Mỗ thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo GCNQSD số CN467786 thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; 750.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động (bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C, thẻ tín dụng doanh nghiệp) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng; không cấp tín dụng đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng tín dụng số 01/2024/13344700/HĐTD ngày 10/09/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 90.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức bao thanh toán là 40.000.000.000 đồng, Hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp là 50.000.000 đồng); Mục đích vay: Cho vay vốn lưu động, thẻ tín dụng doanh nghiệp, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này nhưng không quá ngày 15/09/2025; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số BT4.2, địa chỉ: BT4.2, Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32a, địa chỉ: Số 26D ngõ 12 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Hợp đồng tín dụng số 01/2025/13344700/HĐTD ngày 05/09/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức thanh toán là 49.950.000.000 đồng, Hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp là 50.000.000 đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C và thẻ tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này nhưng không quá ngày 15/09/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ;Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số BT4.2, địa chỉ: BT4.2, Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32a, địa chỉ: Số 26D ngõ 12 Đặng Thị Thanh Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/8353501/HĐTD ngày 19/08/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình; Tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh L/C được phát hành tối đa: 589.000.000.000 đồng và không vượt quá 65% tổng vốn đầu tư của dự án; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án nhà máy sản xuất gạch men Granite Pocenlain CRC Premier tại Yên Bái; Thời hạn cấp các khoản cam kết: Tối đa 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời gian ân hạn: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; thời gian rút vốn: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay được xác định theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: toàn bộ các tài sản hình thành từ vốn đầu tư của Dự Án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier, bao gồm tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên các tài sản này thuộc tổng mức đầu tư và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của Dự Án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2852586.25.002.2265211.TD này 18/03/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Sở Giao dịch 1. Hạn mức cấp tín dụng: 60.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại nông sản của khách hàng; Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký kết Hợp đồng này đến ngày 26/02/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 666984 của bà Trần Thị Thu Hiền.

Hợp đồng tín dụng số 303730.25.002.2599046.TD ngày 26/05/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Sở Giao dịch 1. Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng, Hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20.000.000.000 đồng); Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất, gia công tám pin năng lượng mặt trời; Thời hạn duy trì hạn mức: Kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 29/04/2026; Thời hạn cho vay được xác định: theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: 2 sổ tiền gửi tiết kiệm trị giá 6.200.000.000 đồng.

(4) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-45302-01 ngày 25/06/2025 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK). Hạn mức cấp tín dụng: 3.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng; Hạn mức phát hành L/C: 3.000.000.000 đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho khách hàng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, tức đến hết ngày 25/06/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không vượt quá 6 tháng; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Hợp đồng tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

(5) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV202500515 ngày 18/05/2024 giữa Công ty Cổ phần CRC Solar Cell và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Tây Đô. Hạn mức cấp tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024-2025; Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 17/05/2025, hai bên đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để gia hạn khoản vay trên; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Khách hàng và/hoặc bên thứ 3, trong đó tài sản là bất động sản (không bao gồm công trình dự án nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời tại Lương Sơn, Hòa Bình đang thế chấp tại Chi nhánh) đảm bảo cho tối thiểu 30% tổng số dư cấp tín dụng tại mọi thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (6) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2023-HĐCMTL/NHCT127- CREATE CAPITAL ngày 29/03/2023; Số tiền cho vay: Không quá 400.000.000 đồng; Thời hạn vay là 60 tháng; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Honda City RS BKS 30K-286.47. Mục đích sử dụng: Các khoản nợ được bên vay sử dụng để thanh toán tiền mua 01 xe ô tô HONDA CITY RS theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 35.23.0163/HĐKT 2023 HONDA HAK ngày 01/03/2023 đã được ký giữa Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và Công ty TNHH Phương Liên để phục vụ hoạt động đi lại của công ty.
- (7) Khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng theo các hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số SHBVN/TDHP/PL/2021/0494 ngày 02/04/2021; Hạn mức tín dụng: 408.000.000 đồng; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Mục đích: Mua xe; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Xpander BKS: 30G-966.76.
 - Hợp đồng tín dụng số 806400301157 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDHP/TC/806400301157 ngày 08/08/2022; Hạn mức tín dụng: 502.000.000 đồng; Mục đích: Mua xe; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Mitsubishi BSK: 29B-622.58.
 - Hợp đồng tín dụng số 806400311830 ngày 10/01/2023 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDHP/TC/2023/806400311830 ngày 10/01/2023; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Vinfast VF8 BKS: 30K-101.79.
- (8) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công:
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HDDA/20598213 ngày 26/06/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 1, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 1 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; thừa đất số 80, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU186588 thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thần và bà Triệu Thị Sa.
 - Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HDDA/20955417 ngày 09/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 2, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐTC/20955417; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám theo HĐCC số 02/2020/HĐCCCP/20955417; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 2 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty CP Công nghệ CRC ngay sau khi có Hợp đồng mua bán điện; thừa đất số 180, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO544376 do UBND Huyện Lâm Hà cấp ngày 26/07/2013, thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thần và bà Triệu Thị Sa.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HDDA/20957545 ngày 17/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 3, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐTCC/20957545; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của bà Dương Thị Huyền theo HĐCC số 03/2020/HĐCCCP/20957545; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 3 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty CP CRC Power ngay sau khi có Hợp đồng mua bán điện; thừa đất số 183, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO544379 do UBND Huyện Lâm Hà cấp ngày 26/07/2013, thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thành và bà Triệu Thị Sa.

(9) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 65290.20.011.8298087.TD ngày 23/11/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất < 1MW (Bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và quyền phát sinh) hình từ phương án MB tài trợ theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 65293.20.011.8298087.BĐ ngày 24/11/2020; Quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng mua bán điện cho hệ thống điện mặt trời mái nhà số 32/2020/HĐMBĐ/KTPC-KD ngày 11/11/2020 giữa Tổng Công ty điện lực miền Trung và Công ty Cổ phần Công nghệ CRC; 95% Cổ phần của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại Công ty Cổ phần Công nghệ CRC theo Giấy chứng nhận góp vốn số 04/CNCP/CRCTECH do Công ty Cổ phần Công nghệ CRC cấp ngày 30/06/2020.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 185404.24.011.8298087.TD ngày 09/01/2024; Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành từ vốn vay - xe ô tô Vinfast VF9 Plus, biển kiểm soát: 30L-34301.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4636.21.011.9142097.TD ngày 25/01/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN công suất < 1MW (Bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và quyền phát sinh) hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4330.21.011.9148657.TD ngày 25/01/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 12525.21.011.8374851.TD ngày 16/03/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 12611.21.011.9720117.TD ngày 16/03/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Phần vốn góp chủ sở hữu của ông Hồ Công Trứ, thành viên hội đồng quản trị của công ty, căn cứ theo giấy chứng nhận góp vốn số 02/GCNCP ngày 26/11/2020, chiếm 55% tỉ lệ góp vốn; toàn bộ máy móc thiết bị phát sinh từ hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị số 02/2020/HDKT/EPC/RESUN-CRC ký ngày 15/10/2020 giữa Khách hàng và Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và hóa đơn số 0000083 ngày 02/03/2021; quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng mua bán điện số 20001069 ngày 21/12/2020 ký giữa khách hàng và Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH.

(10) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội:

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209634/HETD ngày 11/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Mai Anh Đức; người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam và EVN.

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14519932/HETD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Nguyễn Mạnh Hà: là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời và EVN.

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14519935/HETD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng và EVN; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Nguyễn Mạnh Hà: thành viên hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14507083/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh hình thành sau đầu tư dự án Trang trại được liệu kết hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (công suất lắp đặt 998 kWp) tại Xã Rờ Koi, Huyện Sa Thầy, Tỉnh Kon Tum; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và EVN; quyền sử dụng 17.371m² đất thuộc sở hữu của bên thứ ba là Ông Phạm Văn Lộc và Bà Mai Thị Hồng Lành (Ông Phạm Văn Lộc là cổ đông của Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh kiêm Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư Dự án) để đảm bảo chung cho nghĩa vụ phát sinh theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa BIDV Hà Nội với 02 doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14514121/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam hình thành đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam và EVN; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là thành viên hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209597/HĐTD ngày 21/08/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ hệ thống điện mặt trời mái nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần CRC Invest hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất 998 kWp) tại Xã Đa Lây, huyện Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có liên quan với cổ đông của Công ty Cổ phần CRC Invest) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất 998 kWp) tại xã Đa Lây, huyện Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần CRC Invest; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần CRC Invest và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14532823/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam và EVN.

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/13908223/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun hình thành sau đầu tư dự án Trang trại được liệt kê hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (công suất lắp đặt 998 kWp) tại xã Rờ Koi, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun và EVN; quyền sử dụng 17.371m² đất thuộc sở hữu của bên thứ ba là Ông Phạm Văn Lộc và Bà Mai Thị Hồng Lành (Ông Phạm Văn Lộc là cổ đông của Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun kiêm Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư Dự án) để đảm bảo chung cho nghĩa vụ phát sinh theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa BIDV Hà Nội với 02 doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209604/HĐTD ngày 11/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần CRC Power hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần CRC Power) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần CRC Power; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần CRC Power và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/13908223/HĐTD ngày 30/10/2025; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; vay bù đắp tài chính Dự án Trang trại được liệt kê hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (Công suất lắp đặt 998,03 kWp) tại Xã Rờ Koi, Huyện Sa Thầy, Tỉnh Kon Tum (Nay là: Xã Rờ Koi, Tỉnh Quảng Ngãi); Khoản vay này bù đắp cho hợp đồng số 01/2020/13908223/HĐTD ngày 30/10/2020.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/14507083/HĐTD ngày 30/10/2025; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; vay bù đắp tài chính đầu tư Dự án Trang trại được liệt kê hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (Công suất lắp đặt 998 kWp) tại Xã Rờ Koi, Huyện Sa Thầy, Tỉnh Kon Tum (Nay là: Xã Rờ Koi, Tỉnh Quảng Ngãi); Khoản vay này bù đắp cho hợp đồng số 01/2020/14507083/HĐTD ngày 30/10/2020.
- (11) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank):
 - Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV202100370 ngày 22/03/2021 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)
 - Chi nhánh Tây Đô. Số tiền cho vay tối đa: 180.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và VAT của dự án); Thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 08 năm (96 tháng) kể từ ngày sau ngày giải ngân đầu tiên; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án bao gồm toàn bộ động sản, bất động sản hình thành từ Dự án Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời tại KCN Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình do Công ty Cổ phần CRC Solar Cell làm Chủ đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)
- Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV202501168 ngày 20/11/2025 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)

– Chi nhánh Từ Liêm. Hạn mức cấp tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025-2026; Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/09/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời năm; Biện pháp bảo đảm: Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Khách hàng và/hoặc bên thứ 3, trong đó tài sản là bất động sản (không bao gồm công trình dự án nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời tại Lương Sơn, Hòa Bình đang thế chấp tại Chi nhánh) bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Đ 095783; Vào số cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 03314QSDĐ/1657CN.11.6.03 do Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 02/03/2004. Đã đăng ký chuyên nhượng cho ông Vũ Đình Trung và vợ là bà Lưu Hồng Quyền tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng ngày 09/04/2025.

+ Toàn bộ hệ thống dây chuyền máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty CP CRC SOLAR CELL tại dự án "Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời".

+ Nhà máy, công trình xây dựng trên đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI721961, Số vào sổ cấp GCN CT12427 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 01/02/2024 và "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 721962, Số vào sổ cấp GCN CT12427 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 01/02/2024".

+ Quyền vốn góp cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty Cổ phần CRC Solar Cell. Giá trị phần vốn góp thế chấp tối thiểu bằng số dư cấp tín dụng ngắn hạn của Công ty tại Agribank.

+ Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh hình thành từ vốn vay Agribank.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

23.	VỐN CHỦ SỞ HỮU						
23.1	BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU						
	Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Năm 2024	300.000.000.000	-	10.645.604.925	86.544.253.212	5.191.740.277	402.381.598.414
	- Tăng vốn	300.000.000.000	(406.459.596)	-	-	-	299.593.540.404
	- Lãi trong năm trước	-	-	-	63.712.509.893	2.377.602.200	66.090.112.093
	- Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	53.687.179.319	53.687.179.319
	- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	(78.000.000)	-	(78.000.000)
	- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(101.778.549)	(101.778.549)
	- Giảm khác	-	-	-	-	(1.097.450.000)	(1.097.450.000)
	31/12/2024	600.000.000.000	(406.459.596)	10.645.604.925	150.178.763.105	60.057.293.247	820.475.201.681
	01/01/2025	600.000.000.000	(406.459.596)	10.645.604.925	150.178.763.105	60.057.293.247	820.475.201.681
	- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	83.999.240.000	-	-	(83.999.240.000)	-	-
	- Lãi trong năm nay	-	-	-	57.448.275.272	4.969.876.814	62.418.152.086
	- Chia cổ tức cho cổ đông tại các công ty con	-	-	-	-	(3.566.550.000)	(3.566.550.000)
	- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	(156.000.000)	-	(156.000.000)
	- Ảnh hưởng do các bút toán điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	115.989.115	-	115.989.115
	31/12/2025	683.999.240.000	(406.459.596)	10.645.604.925	123.587.787.492	61.460.620.061	879.286.792.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 và đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Công ty dự kiến phát hành 8.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá dự kiến là 84.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phát hành: 14% tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 100:14. Nguồn vốn sử dụng: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1906/2025/NQ-HĐQT ngày 16/06/2025 đã thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông;
 - + Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu – được hủy bỏ.
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 16/06/2025): 68.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 68.399.924 cổ phiếu
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm của Công ty đã được Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã cấp giấy chứng nhận đăng ký bổ sung ngày 16/06/2025. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn góp 683.999.240.000 đồng.

23.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số tiền VND	Tỷ lệ %
- Ông Mai Anh Tám	45.600.000.000	6,67%	40.000.000.000	6,67%
- Ông Mai Anh Đức	32.022.030.000	4,68%	28.089.500.000	4,68%
- Các cổ đông khác	606.377.210.000	88,65%	531.910.500.000	88,65%
Cộng	683.999.240.000	100%	600.000.000.000	100%

23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	600.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	83.999.240.000	300.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	683.999.240.000	600.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(83.999.240.000)	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.399.924	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.645.604.925	10.645.604.925
Cộng	10.645.604.925	10.645.604.925

	31/12/2025	01/01/2025
- Dollar Mỹ (USD)	14.582,94	15.132,59

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	365.071.505.198	325.692.806.192
- Doanh thu bán thành phẩm	137.684.382.055	58.400.778.479
- Doanh thu sản xuất điện	54.456.721.896	58.369.707.410
- Doanh thu bán bất động sản	-	22.200.000.000
- Doanh thu hoạt động khác	20.592.286.323	-
Cộng	577.804.895.472	464.663.292.081

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	350.271.552.290	302.069.707.946
- Giá vốn thành phẩm đã bán	95.834.293.091	49.070.399.424
- Giá vốn sản xuất điện	18.815.481.042	18.740.457.564
- Giá vốn bất động sản	-	22.200.000.000
- Giá vốn hoạt động khác	12.994.951.074	-
Cộng	477.916.277.497	392.080.564.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	658.001.055	979.856.219
- Lỗ thoái vốn tại công ty con	-	(1.105.355.535)
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	51.820.733	1.393.695.578
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	14.785.071	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	126.000	-
Cộng	724.732.859	1.268.196.262

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	21.451.827.495	18.665.428.322
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	594.086.888
- (Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(85.895.207)
- Chi phí tài chính khác	-	3.518.864
Cộng	21.451.827.495	19.177.138.867

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	10.094.054.202	8.969.826.243
- Chi phí nhân viên quản lý	3.744.327.794	3.750.029.331
- Chi phí đồ dùng văn phòng	98.339.110	677.290.382
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.260.510.088	1.772.168.349
- Thuế, phí và lệ phí	456.508.840	55.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.918.152.550	1.522.246.107
- Chi phí bằng tiền khác	616.215.820	1.193.092.074
Các khoản chi phí bán hàng	226.537.020	1.754.548.859
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.537.020	1.754.548.859
Cộng	10.320.591.222	10.724.375.102

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	61.657.184.342	81.181.862.939
- Chi phí nhân công	10.421.086.501	7.812.785.770
- Khấu hao tài sản cố định	39.552.266.064	33.421.164.341
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.745.429.385	10.010.466.857
- Chi phí bằng tiền khác	1.612.464.163	1.193.092.074
Cộng	121.988.430.455	133.619.371.981

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thanh lý, nhượng bán tài sản	61.534.243	15.536.760
- Lãi giao dịch mua giá rẻ	-	22.848.484.679
- Các khoản khác	73.550.436	3.977.419
Cộng	135.084.679	22.867.998.858

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Các khoản phạt	1.725.070.747	1.211.795
- Các khoản chi phí khác	518.919.784	49.884.352
Cộng	2.243.990.531	51.096.147

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	1.154.056.407	887.274.451
+ Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh trong năm	1.154.056.407	887.274.451
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	4.189.427.160	-
+ Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh trong năm	1.517.233.067	-
+ Thuế TNDN truy thu từ các năm trước (*)	2.672.194.093	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.343.483.567	887.274.451

(*) Khoản truy thu thuế theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 431/QĐ-XPHC ngày 14/02/2025 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	57.448.275.272	63.712.509.893
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	57.448.275.272	63.712.509.893
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	57.448.275.272	63.712.509.893
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm	64.556.671	50.055.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	890	1.273

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	57.448.275.272	63.712.509.893
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	57.448.275.272	63.712.509.893
- Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	57.448.275.272	63.712.509.893
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (*)	38.300.000	40.000.000
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm	64.556.671	50.055.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	559	707

(*) Ngày 19/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu hợp nhất lẻ năm 2025. Theo đó, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm 38.300.000 cổ phiếu, thời gian dự kiến chào bán trong năm 2025 và 2026, toàn bộ số tiền dự kiến thu được sẽ được sử dụng để mua bổ sung cổ phần tại công ty con – Công ty Cổ phần CRC Solar Cell, bổ sung vốn đầu tư dự án Nhà máy Sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier và trả nợ gốc vay ngân hàng. Tính đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn thành việc phát hành tăng vốn nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh hàng hóa VND	Hoạt động sản xuất thành phẩm VND	Hoạt động sản xuất điện VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ ra bên ngoài	365.071.505.198	137.684.382.055	54.456.721.896	20.592.286.323	577.804.895.472
Giá vốn của các bộ phận	350.271.552.290	95.834.293.091	18.815.481.042	12.994.951.074	477.916.277.497
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.799.952.908	41.850.088.964	35.641.240.854	7.597.335.249	99.888.617.975
TÀI SẢN					
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	358.308.946.169	135.133.926.191	53.447.969.388	20.210.836.251	567.101.678.000
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	823.857.011.913
Tổng tài sản	358.308.946.169	135.133.926.191	53.447.969.388	20.210.836.251	1.390.958.689.913
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả của các bộ phận	107.866.554.848	40.681.180.911	16.090.160.135	6.084.339.507	170.722.235.401
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	341.145.183.786
Tổng nợ phải trả	107.866.554.848	40.681.180.911	16.090.160.135	6.084.339.507	511.867.419.187

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 19/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu hợp nhất lẻ năm 2025 - chi tiết xem tại thuyết minh số 35 – Lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Vào ngày 27/01/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã ban hành công văn số 917/UBCK-QLCB về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Báo cáo kết quả số 2601/2026/BC-CRC của Công ty. Theo đó, vào ngày 27/01/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 2601/2026/NQ-HĐQT về việc Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, các Nhà đầu tư đã hoàn tất việc mua và nộp tiền đối với 38.300.000 cổ phiếu được Công ty phát hành theo phương án phát hành nêu tại nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT và Công ty đã kết thúc đợt chào bán vào ngày 26/01/2026. Trong cùng nghị quyết, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty từ 683.999.240.000 đồng lên 1.066.999.240.000 đồng, tương ứng với việc tăng số cổ phiếu lưu hành lên 106.699.924 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

37.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong năm 2025

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Thành viên chủ chốt
2	Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	BLQ của TV HĐQT
3	Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	BLQ của TV HĐQT
4	Ông Mai Anh Đức	Thành viên thân cận của Chủ tịch HĐQT
5	Ông Lê Quang Thạch	Giám đốc công ty con

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan của Công ty trong năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	VND	VND
Tạm ứng tiền hàng	15.095.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	15.095.000.000	-
Mua cổ phiếu phát hành	-	53.091.510.000
Mai Anh Tám	-	20.000.000.000
Mai Anh Đức	-	14.044.800.000
Dương Thị Huyền	-	6.500.000.000
Phạm Thị Huế	-	7.330.000.000
Nguyễn Thị Thúy Nga	-	5.216.710.000
Phải trả tiền thuê đất	198.958.200	195.448.200
Ông Mai Anh Đức	198.958.200	195.448.200
Trả tiền thuê đất	298.437.300	97.724.100
Ông Mai Anh Đức	298.437.300	97.724.100
Thu tiền hàng	215.000.000	450.000.000
Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	215.000.000	450.000.000
Bán hàng	-	9.003.055.900
Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	-	9.003.055.900

Số dư bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	9.098.884.530	9.313.884.530
Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	9.098.884.530	9.313.884.530
Trả trước cho người bán	150.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	150.000.000	-
Phải thu khác	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Mai Anh Đức	30.000.000.000	30.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Hội đồng quản trị		
Ông Mai Anh Tám	24.000.000	12.000.000
Bà Dương Thị Huyền	201.881.731	209.880.129
Ông Hoàng Trung Kiên	24.000.000	12.000.000
Ông Phạm Văn Trường	24.000.000	12.000.000
Ông Lê Thành Nhân	24.000.000	12.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Phạm Thị Huế	97.876.615	108.807.479
Bà Hà Thị Hiến	12.000.000	6.000.000
Bà Ngô Thị Thu Giang	12.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nhu (Miễn nhiệm ngày 15/06/2024)	-	6.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Vũ Thị Thủy	-	131.482.615
Ông Dương Quang Hiện (Bỏ nhiệm ngày 21/02/2025)	112.394.231	-
Kế toán trưởng		
Nguyễn Thị Thúy Nga	158.191.692	143.418.923
	690.344.269	653.589.146

38. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Bùi Thị Huyền Trang

Nguyễn Thị Thúy Nga

Dương Thị Huyền