

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán



NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 – 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	12 – 44

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư CMC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư CMC là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103009571 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 14 tháng 10 năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 ngày 18 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là buôn bán máy móc thiết bị và cho thuê kho bãi.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Trọng Quang	Chủ tịch hội đồng quản trị	Từ ngày 05 tháng 5 năm 2025
Ông Ngô Trọng Vinh	Chủ tịch hội đồng quản trị	Đến ngày 05 tháng 5 năm 2025
Ông Ngô Trọng Vinh	Phó chủ tịch thường trực hội đồng quản trị	Từ ngày 05 tháng 5 năm 2025
Ông Nguyễn Trọng Hà	Thành viên hội đồng quản trị	
Ông Ngô Trọng Quang	Thành viên hội đồng quản trị	Đến ngày 05 tháng 5 năm 2025
Bà Lâm Quỳnh Hương	Thành viên hội đồng quản trị	
Ông Ngô Anh Phương	Thành viên hội đồng quản trị	

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Tuyết Quỳnh	Trưởng ban
Ông Đặng Phan Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huế	Thành viên

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Anh Phương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Hà	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật trong năm và đến ngày lập báo cáo này

Ông Ngô Trọng Quang	Chủ tịch hội đồng quản trị	Từ ngày 05 tháng 5 năm 2025
Ông Ngô Trọng Vinh	Chủ tịch hội đồng quản trị	Đến ngày 05 tháng 5 năm 2025
Ông Ngô Anh Phương	Tổng Giám đốc	

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tổng Giám đốc



Ngô Anh Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 20.06.1.2/25/BCTC/NVA.CNHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư CMC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư CMC, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CMC cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán NVA



Nguyễn Hải Linh

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 3407-2025-152-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Kiểm toán viên

Đỗ Thị Minh Duyên

Số giấy CNDKHN Kiểm toán: 5664-2023-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		89.092.935.492	112.194.627.891
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16.777.465.330	1.166.547.699
1. Tiền	111	V.1	16.777.465.330	1.166.547.699
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	16.473.971.201	26.039.851.857
1. Chứng khoán kinh doanh	121		19.301.783.250	33.830.192.894
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.827.812.049)	(7.790.341.037)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.979.883.605	21.357.695.462
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.673.030.000	7.907.827.600
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.000.993.400	13.240.450.380
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	2.000.000.000	2.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	805.860.205	709.417.482
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	34.794.415.356	62.787.750.039
1. Hàng tồn kho	141		35.287.415.356	65.379.670.039
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(493.000.000)	(2.591.920.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		67.200.000	842.782.834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	67.200.000	64.145.454
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	778.637.380
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		70.183.488.902	46.850.608.392
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.926.154.888	6.816.737.792
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	5.926.154.888	6.816.737.792
- Nguyên giá	222		13.927.013.421	13.927.013.421
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.000.858.533)	(7.110.275.629)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		672.563.414	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	672.563.414	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	63.584.770.600	39.522.880.600
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		63.584.770.600	39.522.880.600
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.300.000.000	3.300.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	510.990.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	-	510.990.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		159.276.424.394	159.045.236.283

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		89.955.528.322	98.204.824.705
I. Nợ ngắn hạn	310		89.578.508.569	97.686.656.804
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	305.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.557.670.978	288.552.593
4. Phải trả người lao động	314		174.835.546	138.971.128
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	20.000.000	20.000.000
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	867.132.099	811.284.099
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	1.918.594.894	1.180.707.962
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	84.420.089.615	94.931.955.585
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		315.185.437	315.185.437
II. Nợ dài hạn	330		377.019.753	518.167.901
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	197.019.753	212.167.901
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	180.000.000	180.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	-	126.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		69.320.896.072	60.840.411.578
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	69.320.896.072	60.840.411.578
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		51.083.470.000	45.610.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		51.083.470.000	45.610.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.100.000	2.100.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.211.921.095	9.211.921.095
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		93.928.484	93.928.484
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.929.476.493	5.921.961.999
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		448.991.999	5.775.876.743
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		8.480.484.494	146.085.256
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		159.276.424.394	159.045.236.283

Người lập biểu



Nguyễn Ánh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hà



Tổng Giám đốc



Ngô Anh Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	124.219.712.431	78.642.081.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		124.219.712.431	78.642.081.396
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	115.002.997.455	68.390.436.362
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.216.714.976	10.251.645.034
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.028.438.852	2.606.026.093
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.693.383.074	8.275.440.772
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.716.154.257	3.900.959.544
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	365.640.445	466.731.503
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	4.205.270.287	3.620.384.890
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.980.860.022	495.113.962
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.5	6.079.200	60.476.113
13. Lợi nhuận khác	40		(6.079.200)	(60.476.113)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.974.780.822	434.637.849
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.494.296.328	288.552.593
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.480.484.494	146.085.256
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	1.660	29
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.10	1.660	29

Người lập biểu

Nguyễn Ánh Hồng

Kế toán trưởng

Nguyễn Trọng Hà

Tổng Giám đốc



Ngô Anh Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		162.104.873.396	72.397.841.765
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(104.861.284.261)	(84.029.814.754)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.799.487.186)	(1.599.595.416)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.991.286.045)	(3.897.846.004)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(604.948.123)	(195.863.809)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.547.759.081	4.419.176.696
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9.610.751.953)	(7.125.147.353)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		47.784.874.909	(20.031.248.875)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		100.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.061.890.000)	(5.095.980.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.098.700.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.525.798.692	2.044.117.539
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.536.091.308)	(953.162.461)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp của chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		110.817.994.755	92.555.787.116
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(121.455.860.725)	(70.840.872.446)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.637.865.970)	21.714.914.670
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		15.610.917.631	730.503.334
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.166.547.699	436.044.365
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	16.777.465.330	1.166.547.699

Người lập biểu



Nguyễn Ánh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Trọng Hà

Tổng Giám đốc



 Ngô Anh Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư CMC là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103009571 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 14 tháng 10 năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 ngày 18 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là buôn bán máy móc thiết bị và cho thuê kho bãi.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Các đặc điểm hoạt động quan trọng của Công ty trong năm

Theo Biên bản họp số 08/2025/BB-HĐQT ngày 07 tháng 7 năm 2025, Biên bản họp số 13/2025/BB-HĐQT ngày 01 tháng 8 năm 2025, Biên bản họp số 17/2025/BB-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Biên bản họp số 18/2025/BB-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định số 08/2025/QĐ-HĐQT ngày 07 tháng 7 năm 2025, Quyết định số 13/QĐ-HĐQT ngày 01 tháng 8 năm 2025, Quyết định số 17/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2025 và Quyết định số 18/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư CMC, Công ty mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Viễn thông – Tín hiệu Đường Sắt. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 2.443.668 cổ phiếu, chiếm 30,55% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt.

Công ty thực hiện tăng vốn của cổ đông hiện hữu do trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Biên bản họp số 01/BB-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư CMC với số tiền là 5.472.970.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện hay hoạt động kinh doanh bất thường nào có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 23 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20 người).

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Viễn thông – Tín hiệu Đường Sắt	Xây dựng, lắp đặt các công trình viễn thông, thông tin. Cho thuê nhà xưởng	30,55%	30,55%
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình, địa chính	47,16%	47,16%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Trong năm Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:
 - + Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

- + Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- + Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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 số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, ...) được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được Công ty ghi nhận từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập là phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

b. Đầu tư vào công ty liên doanh, 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.

c. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

d. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc năm tài chính lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản cho vay

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch 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 thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ dụng cụ: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối năm trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	10	10
Phương tiện vận tải	10	10

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính lập báo cáo tài chính trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam được xác lập.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, 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 thì doanh thu chỉ 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã bán, cung cấp và hoàn thành trong năm.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm: chi phí cho vay và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, ...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ hợp nhất lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	38.788.449	154.615.147
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	974.636.881	1.011.932.552
Tiền đang chuyển (*)	15.764.040.000	-
Cộng	16.777.465.330	1.166.547.699

(*) Là khoản Công ty bán các cổ phiếu mã ICT, MBB và CKV vào ngày 30 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền bán được thanh toán theo chu kỳ T+2 (không bao gồm hai ngày cuối tuần và các ngày nghỉ lễ, tết) theo khoản 2, Điều 2 và Điều 12 Quyết định 39/QĐ-HĐTV ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BAO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Cuối năm				Đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Cổ phiếu niêm yết ⁽¹⁾	1.514.376	15.700.112.160	19.761.249.800	(1.085.008.459)	1.962.240	29.476.036.804	28.629.961.000	(5.823.153.324)	
Công ty Cổ phần Than Cao Sơn (CST)	172.500	3.025.009.240	2.225.250.000	(799.759.240)	172.500	3.038.959.240	4.209.000.000	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn ALPHA SEVEN (DL1)	22.750	232.010.000	113.750.000	(118.260.000)	22.750	232.010.000	116.025.000	(115.985.000)	
Công Ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Quảng Ninh (QST)	55.580	772.095.300	1.589.588.000	-	69.980	982.125.700	1.434.590.000	-	
Công ty Cổ phần Mỹ thuật và Truyền thông (ADC)	690	11.740.600	12.834.000	-	690	11.740.600	14.490.000	-	
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học thành phố Hồ Chí Minh (STC)	2.400	41.040.000	38.400.000	(2.640.000)	3.000	51.300.000	51.000.000	(300.000)	
Công ty Cổ phần Sách giáo dục tại thành phố Hà Nội (EBS)	1.106.500	9.389.611.200	13.056.700.000	-	1.106.500	9.389.611.200	12.060.850.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục Phương Nam (SED)	10.800	234.489.910	213.840.000	(20.649.910)	139.800	2.708.639.050	3.229.380.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (HU1)	20.700	265.233.200	141.174.000	(124.059.200)	19.700	258.826.800	108.350.000	(150.476.800)	
Công ty Cổ phần LIZEN (LCG)	170	1.795.524	1.734.000	(61.524)	160	1.795.524	1.656.000	(139.524)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (EVG)	-	-	-	-	77.000	839.270.000	479.710.000	(359.560.000)	
Công ty Cổ phần Cao su Sao Vàng (SRC)	60	1.026.690	3.102.000	-	60	1.026.690	1.470.000	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	50.126	875.798.755	1.268.187.800	-	39.000	820.950.000	978.900.000	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BAO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối năm				Đầu năm				Đơn vị tính: VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (GEX)	-	-	-	-	310.000	11.117.692.000	5.921.000.000	(5.196.692.000)	
Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn (SFN)	-	-	-	-	1.100	22.090.000	23.540.000	-	
Công ty Cổ phần Bamboo Capital (BCG)	13.000	52.468.585	32.890.000	(19.578.585)	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tin học Bưu điện (ICT)	59.100	797.793.156	1.063.800.000	-	-	-	-	-	
Cổ phiếu chưa niêm yết (4)	298.536	3.601.671.090	1.858.867.500	(1.742.803.590)	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (FLC)	86	586.090	301.000	(285.090)	365.636	4.354.156.090	2.386.968.377	(1.967.187.713)	(285.090)
Công ty Cổ phần Điện nhẹ viễn thông (LTC)	196.500	1.042.800.000	451.950.000	(590.850.000)	196.500	1.042.800.000	317.641.170	(725.158.830)	
Tổng Công Ty chăn nuôi Việt Nam - CTCP (VLC)	100.450	2.543.285.000	1.403.286.500	(1.139.998.500)	100.450	2.543.285.000	1.755.806.269	(787.478.731)	
Công ty Cổ phần Sông Đà 4 (SD4)	1.500	15.000.000	3.330.000	(11.670.000)	1.500	15.000.000	4.559.938	(10.440.062)	
Công ty Cổ phần Xây dựng điện VNECO 8 (VE8)	-	-	-	-	67.100	752.485.000	308.660.000	(443.825.000)	
Cộng		19.301.783.250	21.620.117.300	(2.827.812.049)		33.830.192.894	31.016.929.377	(7.790.341.037)	

(i) Các chứng khoán kinh doanh hiện niêm yết tại các Sàn giao dịch chứng khoán (HOSE, HNX) thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính.

(ii) Các mã chứng khoán hiện đang giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán UpCOM, theo đó giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối năm			Đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt (*)	30,55%	46.608.970.600	-	(**)	27,98%	22.547.080.600	-	(**)
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	47,16%	16.975.800.000	-	(**)	47,16%	16.975.800.000	-	(**)
Cộng		63.584.770.600	-			39.522.880.600	-	

(*) Theo Biên bản hợp số 08/2025/BB-HDQT ngày 07 tháng 7 năm 2025, Biên bản hợp số 13/2025/BB-HDQT ngày 01 tháng 8 năm 2025, Biên bản hợp số 17/2025/BB-HDQT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Biên bản hợp số 18/2025/BB-HDQT ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định số 08/2025/QĐ-HDQT ngày 07 tháng 7 năm 2025, Quyết định số 13/QĐ-HDQT ngày 01 tháng 8 năm 2025, Quyết định số 17/QĐ-HDQT ngày 24 tháng 12 năm 2025 và Quyết định số 18/QĐ-HDQT ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư CMC, Công ty mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường Sắt. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 2.443.668 cổ phiếu, chiếm 30,55% tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết/giá tham chiếu trên thị trường cho các khoản đầu tư. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

	Cuối năm			Đầu năm				
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần CMC - KPI	15%	3.300.000.000 (3.300.000.000)	-	(***)	15%	3.300.000.000 (3.300.000.000)	-	(***)
Cộng		3.300.000.000 (3.300.000.000)	-			3.300.000.000 (3.300.000.000)	-	

(***) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý khoản đầu tư này do không có giá tham chiếu trên thị trường cho khoản đầu tư. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm giữa Công ty với công ty liên kết: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần T.MARTSTORES	690.030.000	634.827.600
Ông Ngô Trọng Vinh	-	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Vận tải Việt Thắng	-	1.360.000.000
Các đối tượng khác	6.983.000.000	913.000.000
Cộng	7.673.030.000	7.907.827.600

b. Phải thu khách hàng là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cơ khí 120	2.500.000.000	2.500.000.000
Arai Logistics Co., Ltd	4.750.798.500	3.366.725.110
Asahi Corporation Co., Ltd	3.022.672.300	1.243.891.000
Các đối tượng khác	2.727.522.600	6.129.834.270
Cộng	13.000.993.400	13.240.450.380

5. Phải thu về cho vay

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Five Star Kim Giang ^(*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000

(*) Theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV-CMC-GFS/2023 ngày 10 tháng 5 năm 2023 và các Phụ lục gia hạn thời gian cho vay kèm theo, Công ty cho Công ty TNHH Five Star Kim Giang vay. Thời hạn cho vay là 06 tháng (đến ngày 10 tháng 02 năm 2026), lãi suất là 10%/năm.

6. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Tạm ứng	205.000.000	7.000.000
Ký quỹ, ký cược	572.915.000	674.472.277
Lãi dự thu	27.945.205	27.945.205
Cộng	805.860.205	709.417.482

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Nợ xấu

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trả trước cho người bán				
Công ty Cổ phần Cơ khí 120	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000

8. Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	4.927.883.100	-	246.208.560	-
Công cụ, dụng cụ	483.550.812	-	-	-
Hàng hoá	29.875.981.444	(493.000.000)	65.133.461.479	(2.591.920.000)
Cộng	35.287.415.356	(493.000.000)	65.379.670.039	(2.591.920.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản khác	67.200.000	64.145.454
Cộng	67.200.000	64.145.454
b. Dài hạn		
Các khoản khác	-	510.990.000
Cộng	-	510.990.000

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	110.919.200	13.816.094.221	13.927.013.421
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	110.919.200	13.816.094.221	13.927.013.421
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	110.919.200	6.999.356.429	7.110.275.629
Số tăng trong năm	-	890.582.904	890.582.904
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	890.582.904	890.582.904
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	110.919.200	7.889.939.333	8.000.858.533
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	6.816.737.792	6.816.737.792
Tại ngày cuối năm	-	5.926.154.888	5.926.154.888

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao còn sử dụng tại ngày cuối năm là 5.021.184.331 đồng.

11. Tài sản dở dang dài hạn**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Mua sắm tài sản cố định	599.939.074	-
Chi phí thuê văn phòng tại số 67, phố 8/3, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội	72.624.340	-
Cộng	672.563.414	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối năm		Phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Đầu năm		Tăng	Giảm	Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	84.420.089.615	84.420.089.615	110.817.994.755	121.329.860.725	94.931.955.585	94.931.955.585
Vay ngắn hạn	16.770.208.700	16.770.208.700	68.000.529.755	62.168.697.725	10.938.376.670	10.938.376.670
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nội (*)	2.078.134.800	2.078.134.800	20.468.639.793	22.410.504.993	4.020.000.000	4.020.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (**)	14.692.073.900	14.692.073.900	47.531.889.962	39.758.192.732	6.918.376.670	6.918.376.670
Vay đối tượng khác (***)	67.649.880.915	67.649.880.915	42.817.465.000	59.077.163.000	83.909.578.915	83.909.578.915
Bà Ngô Phương Anh	555.238.915	555.238.915	18.102.139.000	46.240.000.000	28.693.099.915	28.693.099.915
Ông Ngô Trọng Đạt	4.600.000.000	4.600.000.000	-	-	4.600.000.000	4.600.000.000
Bà Ngô Thu Hương	24.726.479.000	24.726.479.000	5.499.000.000	9.479.000.000	28.706.479.000	28.706.479.000
Ông Hoàng Mạnh Linh	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Trần Thị Nga	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt	20.858.163.000	20.858.163.000	19.216.326.000	3.358.163.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	11.370.000.000	11.370.000.000	-	-	11.370.000.000	11.370.000.000
Ông Lương Văn Vịnh	40.000.000	40.000.000	-	-	40.000.000	40.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	84.000.000	84.000.000	84.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội	-	-	-	84.000.000	84.000.000	84.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	126.000.000	126.000.000	126.000.000
Vay ngắn hạn	-	-	-	126.000.000	126.000.000	126.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội	-	-	-	126.000.000	126.000.000	126.000.000
Cộng	84.420.089.615	84.420.089.615	110.817.994.755	121.455.860.725	95.057.955.585	95.057.955.585

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngô 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HAN.DN.2199.280625 ngày 21 tháng 8 năm 2025, mục đích là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tối đa là 24 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, lãi suất được quy định trên từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tại Thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số 51-I-10, phố 8/3 Tập thể 201, Tờ 45B Phố 8 tháng 3 phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội) của bên liên quan (ông Ngô Trọng Vinh).

(**) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – chi nhánh Nam Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/147042/HĐTD ngày 24 tháng 4 năm 2025, mục đích là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tối đa là 15 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng, lãi suất được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Tờ 39, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của bên liên quan (ông Ngô Trọng Vinh).

(***) Chi tiết các khoản vay đối tượng khác:

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Thời hạn vay đến ngày	Lãi suất	Số tiền dư khoản vay (VND)	Mục đích vay
Ông Ngô Trọng Đạt	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 01/HĐVV ngày 01/01/2025	31/12/2025	6%/năm	4.600.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			4.600.000.000	
Bà Trần Thị Nga	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 05/HĐVV ngày 01/01/2025	31/12/2025	6%/năm	4.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			4.000.000.000	
Ông Hoàng Mạnh Linh	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 04/HĐVV ngày 01/01/2025	31/12/2025	6%/năm	1.500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			1.500.000.000	
Bà Ngô Phương Anh	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 36/HĐVV ngày 30/11/2025	31/12/2025	Không tính lãi	26.023.915	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 37/HĐVV ngày 31/12/2025	31/12/2026	Không tính lãi	529.215.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			555.238.915	
Bà Ngô Thu Hương	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 02/HĐVV ngày 01/01/2025	31/12/2025	6%/năm	19.227.479.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 21.1/HĐVV ngày 01/8/2025	31/12/2025	6,5%/năm	499.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC
 Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Thời hạn vay đến ngày	Lãi suất	Số tiền dư khoản vay (VND)	Mục đích vay
	Số 28/HĐVV ngày 25/9/2025	31/12/2025	6%/năm	4.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 31/HĐVV ngày 06/10/2025	31/12/2025	6%/năm	1.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			24.726.479.000	
Ông Lương Văn Vịnh	Phần còn lại của Hợp đồng vay số 01/HĐVV-CMC-LAT ngày 25/02/2025	12 tháng	Không tính lãi	40.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			40.000.000	
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	Số 01/HGCG-CMC/2018 ngày 02/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 01/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	1.270.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 02/HGCG-CMC/2018 ngày 16/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 02/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	1.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 03/HGCG-CMC/2018 ngày 18/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 03/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	02/01/2027	6%/năm	900.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 04/HGCG-CMC/2018 ngày 23/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 04/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	01/01/2027	6%/năm	1.500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 05/HGCG-CMC/2018 ngày 24/4/2018 và Phụ lục hợp đồng số 05/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	600.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 01/HGCG-CMC/2020 ngày 06/01/2020 và Phụ lục hợp đồng số 06/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	1.550.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 02/HGCG-CMC/2020 ngày 07/01/2020 và Phụ lục hợp đồng số 07/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	1.850.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Thời hạn vay đến ngày	Lãi suất	Số tiền dư khoản vay (VND)	Mục đích vay
	Số 01/HGCG-CMC/2021 ngày 02/3/2021 và Phụ lục hợp đồng số 08/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	200.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 02/HGCG-CMC/2024 ngày 29/3/2021 và Phụ lục hợp đồng số 09/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	1.500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 03/HGCG-CMC/2021 ngày 28/5/2021 và Phụ lục hợp đồng số 10/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 01/HGCG-CMC/2024 ngày 04/7/2024 và Phụ lục hợp đồng số 11/HGCG-CMC/2026 ngày 01/01/2026	31/12/2026	6%/năm	500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			11.370.000.000	
Công ty Cổ phần Viễn thông Tín hiệu Đường sắt	Số 01-STC/2023/HĐVV ngày 11/4/2023 và Phụ lục hợp đồng vay số 01-STC/2023/HĐVV-PL05	10/04/2026	5,5%/năm	3.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 0602/HĐVV-STC ngày 06/02/2024 và Phụ lục hợp đồng vay số 0602/HĐVV-STC-PL03	05/02/2026	5,5%/năm	2.000.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 01-2025/HĐVV-TCCP ngày 09/7/2025	09/07/2026	7%/năm	3.358.163.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Số 1712/2025/HĐVV-CMC ngày 17/12/2025	17/12/2026	7%/năm	12.500.000.000	Phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh
	Cộng			20.858.163.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC
 Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Người mua trả tiền trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thủy Ngọc 68	305.000.000	-
Cộng	305.000.000	-

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	1.975.979.907	1.596.209.727	-	-	-	379.770.180
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	6.726.337.526	6.726.337.526	-	-	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	92.762.729	92.762.729	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	288.552.593	1.494.296.328	604.948.123	-	-	-	1.177.900.798
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	74.284.592	74.284.592	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	656.680.659	656.680.659	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-
Cộng	-	288.552.593	11.025.341.741	9.756.223.356	-	-	-	1.557.670.978

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Ngắn hạn		
Chi phí khác	20.000.000	20.000.000
Cộng	20.000.000	20.000.000

16. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	67.155.743	67.317.023
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.851.439.151	1.113.390.939
+ Phải trả về lãi tiền vay	1.703.514.034	978.645.822
+ Các đối tượng khác	147.925.117	134.745.117
Cộng	1.918.594.894	1.180.707.962

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược	180.000.000	180.000.000
Cộng	180.000.000	180.000.000

c. Phải trả khác là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	867.132.099	811.284.099
- Doanh thu từ cho thuê nhà xưởng	851.700.000	795.852.000
- Doanh thu từ cho thuê xe ô tô ^(*)	15.432.099	15.432.099
Cộng	867.132.099	811.284.099
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	197.019.753	212.167.901
- Doanh thu từ cho thuê xe ô tô ^(*)	197.019.753	212.167.901
Cộng	197.019.753	212.167.901

(*) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn theo hợp đồng cho thuê xe số 01-2024/HĐTX ngày 04 tháng 10 năm 2024 với Công ty Cổ phần Đại Dương Solar, thời hạn cho thuê là 15 năm, giá cho thuê cho cả thời hạn thuê là 250.000.000 đồng (đã bao gồm VAT).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC
 Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
Các cổ đông khác	51.083.470.000	100	45.610.500.000	100
Cộng	51.083.470.000	100	45.610.500.000	100

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	45.610.500.000	45.610.500.000
Vốn góp tăng trong năm	5.472.970.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	51.083.470.000	45.610.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.472.970.000	-

d. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.108.347	4.561.050
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.108.347	4.561.050
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.108.347	4.561.050
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.108.347	4.561.050
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.108.347	4.561.050
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e. Các quỹ của Công ty

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.211.921.095	9.211.921.095
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	93.928.484	93.928.484
Cộng	9.305.849.579	9.305.849.579

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	121.491.111.098	71.493.333.326
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.728.601.333	2.573.034.371
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	4.575.713.699
Cộng	124.219.712.431	78.642.081.396

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết xem tại thuyết minh VIII.2.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	116.445.236.796	67.565.985.213
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	656.680.659	632.478.066
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	4.085.973.083
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	373.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.471.920.000)	(3.894.000.000)
Cộng	115.002.997.455	68.390.436.362

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	204.590.692	203.226.593
Lãi từ hoạt động mua bán chứng khoán kinh doanh	5.502.640.160	562.456.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.321.208.000	1.840.343.000
Cộng	8.028.438.852	2.606.026.093

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	3.716.154.257	3.900.959.544
Phí giao dịch chứng khoán	24.919.813	16.748.236
Lỗ từ hoạt động mua bán chứng khoán kinh doanh	3.840.553.400	64.870.000
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn	-	2.628.926.400
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.962.528.988)	1.521.268.147
Các khoản chi phí tài chính khác	74.284.592	142.668.445
Cộng	2.693.383.074	8.275.440.772

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt trả nợ vay trước hạn	6.000.000	-
Tiền chậm nộp thuế	79.200	60.476.113
Cộng	6.079.200	60.476.113

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí mua vật tư, thiết bị	289.062.445	359.639.769
Chi phí khác bằng tiền	76.578.000	107.091.734
Cộng	365.640.445	466.731.503

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.103.767.844	1.848.553.123
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	92.487.378
Chi phí khấu hao tài sản cố định	890.582.904	890.182.908
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	911.653.797	339.298.192
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	295.265.742	445.363.289
Cộng	4.205.270.287	3.620.384.890

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	92.487.378
Chi phí nhân công	2.103.767.844	1.848.553.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	890.582.904	890.182.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.716.242	343.798.192
Chi phí khác	1.032.524.401	5.438.572.858
Chi phí dự phòng	(2.098.920.000)	(3.894.000.000)
Cộng	3.128.671.391	4.719.594.459

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.974.780.822	434.637.849
Các khoản điều chỉnh tăng	621.247.200	2.848.468.118
Khấu hao tài sản cố định tương ứng với phần nguyên giá lớn hơn 1,6 tỷ đồng	615.168.000	615.168.000
Chi phí lãi vay loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	2.172.824.005
Chi phí không được trừ khác	6.079.200	60.476.113
Các khoản điều chỉnh giảm	3.124.546.382	1.840.343.000
Cổ tức nhận được	2.321.208.000	1.840.343.000
Chi phí lãi vay không được trừ các năm trước được chuyển sang năm nay (*)	803.338.382	-
Thu nhập tính thuế TNDN	7.471.481.640	1.442.762.967
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN	1.494.296.328	288.552.593
Thuế TNDN được giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	1.494.296.328	288.552.593
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	1.494.296.328	288.552.593

(*) Trong đó:

	Số tiền VND
I. Tổng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong năm	3.511.563.565
II. Chi phí lãi vay được trừ (II=30%*(a+b-c+d))	4.314.901.947
- Lợi nhuận thuần (a)	9.980.860.022
- Chi phí lãi vay phát sinh trong năm (b)	3.716.154.257
- Lãi tiền gửi phát sinh trong năm (c)	204.590.692
- Chi phí khấu hao phát sinh trong năm (d)	890.582.904
III. Chi phí lãi vay bị loại (III=I-II)	(803.338.382)

10. Lãi cơ bản/suy giảm 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 trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	8.480.484.494	146.085.256
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	8.480.484.494	146.085.256
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (*)	5.108.347	5.108.347
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.660	29
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.660	29

(*) Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Không có thông tin.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Ngô Trọng Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
Ông Ngô Trọng Vinh	Phó chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viễn thông – Tín hiệu Đường sắt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sách Giáo dục tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty có liên quan với Ông Ngô Trọng Vinh
Công ty Cổ phần Sách Giáo Dục tại thành phố Hà Nội	Công ty có liên quan với Ông Ngô Trọng Vinh
Công ty Cổ phần Sách – Thiết bị Vĩnh Long	Công ty có liên quan với Ông Ngô Trọng Vinh
Công ty Cổ phần Điện nhẹ Viễn thông	Công ty có liên quan với Ông Ngô Trọng Vinh
Công ty Cổ phần Đại dương Solar	Công ty có liên quan với Ông Ngô Trọng Vinh

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt	Vay ngắn hạn	19.216.326.000	5.148.803.000
	Trả nợ vay ngắn hạn	3.358.163.000	3.148.803.000
	Lãi vay ngắn hạn	363.877.773	299.289.309
	Mua thêm cổ phần	24.061.890.000	5.095.984.768
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.685.185	-
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	Vay ngắn hạn	-	500.000.000
	Lãi vay ngắn hạn	682.200.000	722.982.467
Công ty Cổ phần Sách Giáo dục tại thành phố Hồ Chí Minh	Vay ngắn hạn	-	400.000.000
	Trả nợ vay ngắn hạn	-	2.850.000.000
	Lãi vay ngắn hạn	-	93.252.876
Công ty Cổ phần Điện nhẹ viễn thông	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	16.666.667
Công ty Cổ phần Đại Dương Solar	Cho thuê xe (15 năm)	15.148.148	15.148.148
Ông Ngô Trọng Vinh	Bán bất động sản đầu tư	-	4.575.713.699

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Phải thu khách hàng (TM V.3)	8.000.000	5.008.000.000
Công ty Cổ phần Điện nhẹ viễn thông	8.000.000	8.000.000
Ông Ngô Trọng Vinh	-	5.000.000.000
Phải trả khác (TM V.16)	88.877.773	-
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt	88.877.773	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (TM V.12)	32.228.163.000	16.370.000.000
Công ty Cổ phần Viễn thông - Tín hiệu Đường sắt	20.858.163.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc HCGC Hà Nội	11.370.000.000	11.370.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có ràng buộc với các bên liên quan như sau:

- Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Hà Nội được đảm bảo bằng bất động sản tại Thửa đất số 58, 59, tờ bản đồ số 51-I-10, phố 8/3 Tập thể 201, Tổ 45B Phố 8 tháng 3 phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội) của bên liên quan (ông Ngô Trọng Vinh).
- Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam – chi nhánh Nam Hà Nội được đảm bảo bằng bất động sản là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Tổ 39, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của bên liên quan (ông Ngô Trọng Vinh).

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng			
Ông Ngô Trọng Quang	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2025)	104.797.639	-
Ông Ngô Trọng Vinh	Phó chủ tịch thường trực HĐQT (bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2025)	13.688.181	13.680.000
Ông Nguyễn Trọng Hà	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	99.216.000	111.504.000
Bà Lâm Quỳnh Hương	Thành viên HĐQT	86.988.000	130.188.000
Ông Ngô Anh Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	122.333.460	138.533.460
Cộng		427.023.280	393.905.460

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 1: Lĩnh vực kinh doanh thương mại;
- Lĩnh vực 2: Lĩnh vực cho thuê kho bãi, nhà cửa và dịch vụ khác.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BAO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND		
	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực cho thuê kho bãi, dịch vụ khác	Cộng
Năm nay	121.491.111.098	2.728.601.333	124.219.712.431
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	-	-	-
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	121.491.111.098	2.728.601.333	124.219.712.431
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.346.316.796	656.680.659	115.002.997.455
Chi phí bộ phận	7.144.794.302	2.071.920.674	9.216.714.976
Kết quả kinh doanh theo bộ phận			4.570.910.732
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			4.645.804.244
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			8.028.438.852
Doanh thu hoạt động tài chính			2.693.383.074
Chi phí tài chính			-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			-
Thu nhập khác			6.079.200
Chi phí khác			1.494.296.328
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			8.480.484.494

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

	(499.765.630)	(11.224.370)	(510.990.000)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	871.020.424	19.562.480	890.582.904

Số dư cuối năm

- Tài sản trực tiếp của bộ phận
 - Tài sản không phân bổ
- Tổng tài sản**
- Nợ phải trả bộ phận
 - Nợ phải trả không phân bổ
- Tổng nợ phải trả**

	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực cho thuê kho bãi, dịch vụ khác	Cộng
	60.331.007.531	109.209.732	60.440.217.263
	60.331.007.531	109.209.732	98.836.207.131
Tổng tài sản	60.331.007.531	109.209.732	159.276.424.394
	88.491.598.014	1.148.744.871	89.640.342.885
	88.491.598.014	1.148.744.871	315.185.437
Tổng nợ phải trả	88.491.598.014	1.148.744.871	89.955.528.322

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam
BAO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ có các khu vực địa lý kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm	Đầu năm		
	Giá trị số sách	Dự phòng	Giá trị số sách	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.777.465.330	-	1.166.547.699	
Phải thu về cho vay	2.000.000.000	-	2.000.000.000	
Phải thu khách hàng và phải thu khác	7.700.975.205	-	7.935.772.805	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	19.301.783.250	(2.827.812.049)	33.830.192.894	(7.790.341.037)
Cộng	45.780.223.785	(2.827.812.049)	44.932.513.398	(7.790.341.037)

Giá trị số sách

	Cuối năm	Đầu năm
	-	-
	84.420.089.615	95.057.955.585
	20.000.000	20.000.000
	1.851.439.151	1.113.390.939
Cộng	86.291.528.766	96.191.346.524

Nợ phải trả tài chính

Phải trả người bán
 Vay và nợ
 Chi phí phải trả
 Các khoản phải trả khác

Cộng

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CMC

Ngõ 83, đường Ngọc Hồi, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Cuối năm			
Phải trả cho người bán	-	-	-
Vay và nợ	84.420.089.615	-	84.420.089.615
Chi phí phải trả	20.000.000	-	20.000.000
Các khoản phải trả khác	1.851.439.151	180.000.000	2.031.439.151
Cộng	86.291.528.766	180.000.000	86.471.528.766
Đầu năm			
Phải trả cho người bán	-	-	-
Vay và nợ	94.931.955.585	126.000.000	95.057.955.585
Chi phí phải trả	20.000.000	-	20.000.000
Các khoản phải trả khác	1.113.390.939	180.000.000	1.293.390.939
Cộng	96.065.346.524	306.000.000	96.371.346.524

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ:

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ánh Hồng

Nguyễn Trọng Hà

Ngô Anh Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026