

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội, tháng 03 năm 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gas Đô thị (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thanh Tú	Chủ tịch
Ông Lyu ZhiMing	Thành viên
Ông Yang XiaoWei	Thành viên
Bà Thái Thị Duyên Hải	Thành viên
Ông Yang XiaoDong	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/05/2025)
Ông Phạm Văn Thuyết	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/05/2025)

Ban Giám đốc

Ông Lyu ZhiMing	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/08/2025)
	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 29/08/2025)
Ông Triệu Quang Thanh	Giám đốc (miễn nhiệm ngày 29/08/2025)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Zhu ZhiLin	Từ ngày 25/10/2024 đến ngày 24/03/2025
Ông Triệu Quang Thanh	Từ ngày 25/03/2025 đến ngày 28/08/2025
Ông Lyu ZhiMing	Từ ngày 29/08/2025 đến nay

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Lyu ZhiMing
Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Số: 99 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gas Đô thị

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gas Đô thị (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27/03/2026, từ trang 07 đến trang 34, 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 riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 phải 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 đơn vị. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi đã thực hiện thủ tục kiểm toán các số liệu sánh trên báo cáo tài chính nhưng không thu thập được đầy đủ thư xác nhận liên quan đến số dư tại ngày 01/01/2025 của các khoản mục: phải thu về cho vay và lãi cho vay với số tiền lần lượt là 8 tỷ đồng và khoảng 0,78 tỷ đồng (thuyết minh số 8); một số khoản phải thu khác với số tiền khoảng 11,86 tỷ đồng (thuyết minh số 9, 10). Trong năm 2025, các khoản công nợ nêu trên đã được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo thời gian quá hạn với số tiền là 5,23 tỷ đồng và Công ty đã khởi kiện các đối tượng phải thu về cho vay và một cá nhân. Mặc dù đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu, đầy đủ cũng như khả năng thu hồi của các khoản công nợ phải thu đã quá hạn này, do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với các số dư đầu năm hay không cũng như không đánh giá được tính đầy đủ của số dự phòng phải thu khó đòi Công ty đã trích lập và ảnh hưởng của các vấn đề này tới Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty.

- Tại thời điểm cuối năm tài chính 2025, Chi nhánh của Công ty không thực hiện kiểm kê một số nguyên vật liệu tồn kho với giá trị ghi sổ khoảng 3,39 tỷ đồng. Đồng thời trong năm 2025, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với nguyên vật liệu với số tiền khoảng 6,17 tỷ đồng. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết để xác định được tính hiện hữu, đầy đủ của số dư hàng tồn kho nêu trên cũng như được tính đầy đủ của số dự phòng giảm giá hàng tồn kho Công ty đã trích lập nên không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty.
- Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Everyoung với số tiền khoảng 485 triệu đồng dựa trên báo cáo tài chính năm 2025 tự lập của Công ty này. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục soát xét cần thiết đối với báo cáo tài chính của Công ty liên kết này nên không thể xác định được liệu số dự phòng Công ty đã trích lập là đầy đủ hay chưa cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty.
- Trong năm 2025, Công ty thực hiện bù trừ công nợ ba bên giữa khoản vay ngắn hạn của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Tập đoàn ENN và khoản cho vay của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú (Bên liên quan) theo thỏa thuận ba bên đã được ký kết (Thuyết minh số 8 và 21). Theo thỏa thuận này, Công ty Việt Tú sẽ thanh toán trực tiếp cho Công ty ENN toàn bộ số dư gốc và lãi vay của Công ty. Sau khi thanh toán cho Công ty ENN thì Công ty và Công ty Việt Tú sẽ bù trừ công nợ tương ứng theo giá trị quy đổi tại thời điểm 31/05/2025 với số tiền là 26.315.771.394 đồng. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan để xác định tính hiện hữu của các giao dịch nêu trên cũng như không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 phát triển Gas Đô thị tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 04 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính: Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2025 tiếp tục bị lỗ khoảng 16,88 tỷ đồng, lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2025 khoảng 57,53 tỷ đồng (chiếm 30,4% vốn góp của chủ sở hữu) và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh bị âm khoảng 7,29 tỷ đồng (các chỉ tiêu này tại kỳ so sánh lần lượt là 7,8/ tỷ đồng; 40,6/ tỷ đồng và 5,33 tỷ đồng). Những vấn đề nêu trên cho thấy có sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đang xây dựng kế hoạch đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, thu hồi các khoản công nợ lớn đọng nhằm cải thiện tình hình nêu trên và đánh giá vấn đề này không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Tại Báo cáo kiểm toán số 191/VACO/BCKIT.NV2 ngày 28/04/2025, kiểm toán viên đưa ra ý kiến từ chối liên quan đến một số vấn đề sau:

- Kiểm toán viên chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận độc lập của các khoản tiền gửi ngân hàng, phải thu, phải trả, phải thu về cho vay, vay; không tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho, tài sản cố định và công trình xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm cuối năm tài chính; không đánh giá được khả năng thu hồi và giá trị dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập; không xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho để làm cơ sở trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho; không soát xét được báo cáo tài chính của công ty liên kết để đánh giá về sự suy giảm của khoản đầu tư tài chính này;
- Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ phải trả về phạt chậm thanh toán của khoản vay Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Tập đoàn ENN;

- Kiểm toán viên không thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán về giao dịch bằng tiền với cổ đông là ông Zhu Zhilin liệu có vi phạm pháp luật liên quan đến quy định công ty đại chúng không được cho các cổ đông vay tiền hay không. Hiện tại, Công ty đã khởi kiện cổ đông này để yêu cầu hoàn trả lại tiền cho Công ty.
- Tranh chấp quyền điều hành doanh nghiệp giữa các cổ đông của Công ty trong giai đoạn từ ngày 25/10/2024 đến ngày 25/03/2025 đã ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngày 25/03/2025, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24. Kể từ ngày này, Công ty đã hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường.

Trong năm tài chính 2025, Công ty đã khắc phục được một số nội dung đã được kiểm toán viên tiền nhiệm đưa ý kiến, một số nội dung chưa được khắc phục/khắc phục chưa đầy đủ đã được nêu trong trong đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ".



Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc
 Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
 Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
 Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2026-055-1

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		120.719.870.142	151.636.741.942
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.767.519.895	8.902.326.168
1. Tiền	111		14.767.519.895	8.902.320.168
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		63.706.274	7.062.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		63.706.274	7.062.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		64.847.840.114	92.112.503.648
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	60.013.536.231	83.948.803.054
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	6.906.667.063	8.281.114.806
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	14.500.000.000	12.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	17.208.428.635	15.028.222.693
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(33.780.791.815)	(27.645.636.905)
IV. Hàng tồn kho	140	12	10.660.147.119	14.324.076.849
1. Hàng tồn kho	141		17.518.641.892	15.549.560.517
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.858.494.773)	(1.225.483.668)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.380.656.740	29.235.835.277
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	653.033.531	365.787.609
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		27.727.623.209	28.870.047.668
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		93.687.469.817	126.235.487.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.907.797.408	33.722.676.770
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	4.764.647.408	27.372.429.335
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	143.150.000	6.350.247.435
II. Tài sản cố định	220		8.527.389.435	9.220.702.897
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	7.691.053.821	8.522.773.475
- Nguyên giá	222		28.307.350.695	27.272.849.044
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.616.296.874)	(18.750.075.569)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	836.335.614	697.929.422
- Nguyên giá	228		1.584.220.913	1.408.758.913
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(747.885.299)	(710.829.491)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		711.478.704	1.079.877.554
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		711.478.704	1.079.877.554
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	28.252.532.796	29.268.338.825
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.604.854.163	18.604.854.163
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.450.000.000	16.450.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.802.321.367)	(5.786.515.338)
V. Tài sản dài hạn khác	260		51.288.271.474	52.943.891.596
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	51.257.653.928	52.913.274.050
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		30.617.546	30.617.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		214.407.339.959	277.872.229.584

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		64.827.389.100	111.430.377.355
I. Nợ ngắn hạn	310		64.546.459.993	111.134.904.652
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	53.757.739.969	75.979.638.888
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	4.245.334.048	3.554.053.784
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	73.010.674	46.637.909
4. Phải trả người lao động	314		1.293.328.264	634.774.894
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	194.850.660	7.323.001.391
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		104.087.163	93.842.912
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	4.765.718.023	4.850.724.874
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	-	18.652.230.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		112.391.192	-
II. Nợ dài hạn	330		280.929.107	295.472.703
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	280.929.107	295.472.703
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		149.579.950.859	166.441.852.229
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	149.579.950.859	166.441.852.229
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		188.700.000.000	188.700.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		188.700.000.000	188.700.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		15.480.000.000	15.480.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.596.615.372	2.596.615.372
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		337.031.314	337.031.314
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(57.533.695.827)	(40.671.794.457)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(40.671.794.457)	(32.795.063.346)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(16.861.901.370)	(7.876.731.111)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		214.407.339.959	277.872.229.584

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Xuân Hương

Kế toán trưởng



Phạm Quang Mẫn



Lyu ZhiMing

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	248.703.605.199	347.696.310.918
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	5.649.416	183.326.895
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	248.697.955.783	347.512.984.023
4. Giá vốn hàng bán	11	25	235.734.348.858	328.395.617.463
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.963.606.925	19.117.366.560
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.764.832.822	3.405.939.016
7. Chi phí tài chính	22	27	2.609.710.353	3.233.886.274
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		906.585.264	1.339.549.993
8. Chi phí bán hàng	25	28	7.074.105.968	11.918.716.521
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	19.731.769.907	14.097.821.670
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(14.687.146.481)	(6.727.118.889)
11. Thu nhập khác	31		39.962.887	258.693.746
12. Chi phí khác	32	29	2.144.867.054	1.408.305.968
13. Lợi nhuận khác	40		(2.104.904.167)	(1.149.612.222)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(16.792.050.648)	(7.876.731.111)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	69.850.722	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(16.861.901.370)	(7.876.731.111)

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Xuân Hương

Phạm Quang Mẫn

Lý Chí Minh

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

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	269.332.558.871	355.933.732.108
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(272.482.299.126)	(366.642.010.177)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(8.049.429.874)	(9.219.146.573)
4. Tiền lãi vay đã trả (*)	04	(8.126.822.520)	(5.616.439)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(69.850.722)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	18.463.245.433	21.282.700.010
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.360.270.225)	(6.680.173.067)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(7.292.868.763)	(5.330.514.138)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(711.478.704)	(2.456.797.554)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	1.850.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(10.062.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác (*)	24	27.607.781.927	20.208.021.918
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	27	6.877.983.784	1.351.486.031
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	33.774.287.007	10.890.710.395
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.000.000.000	9.500.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay (*)	34	(23.595.290.000)	(9.500.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(21.081.000)	(59.850.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(18.616.371.000)	(59.850.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	7.865.047.244	5.500.346.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8.902.326.168	3.400.359.103
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	146.483	1.620.808
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	16.767.519.895	8.902.326.168

(*) Bao gồm số liệu của các khoản phải trả gốc vay, lãi vay được bù trừ với khoản phải thu về gốc cho vay và lãi cho vay theo Thuyết minh số 8 và 21.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Xuân Hương

Kế toán trưởng



Phạm Quang Mẫn



Lưu ZhiMing

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gas Đô thị (gọi tắt "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0103019021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/08/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 29/08/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 188 700 000 000 đồng tương ứng với 18.870.000 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) với mã cổ phiếu là PCG.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Viện dầu khí Việt Nam, số 167 Trung Kính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 49 người (tại ngày 31/12/2024 là 46 người).

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

- Tư vấn, thiết kế, đầu tư, chuyển giao công nghệ, bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt máy, thiết bị và các dịch vụ khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh gas;
- Tư vấn, lập dự án đầu tư, lắp đặt và vận hành hệ thống, thiết bị công nghệ phục vụ cung cấp, sản xuất khí dầu mỏ hòa lỏng (LPG), khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG), khí thiên nhiên nén (CNG), khí thiên nhiên tổng hợp (SNG), khí Dimethy ether (DME);
- Kinh doanh và vận chuyển qua mạng đường ống, xe bồn chuyên dụng, tàu hỏa chuyên dụng và các loại khí dầu mỏ hòa lỏng (LPG), khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG), khí thiên nhiên nén (CNG), khí thiên nhiên tổng hợp (SNG), khí Dimethy ether (DME); vận chuyển bình khí bằng xe tải;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị, hóa chất, phụ kiện ngành khí; kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, máy xây dựng; kinh doanh nguyên vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng;
- Xây dựng kho bãi, trạm chiết nạp phục vụ cho hoạt động kinh doanh khí dầu mỏ hòa lỏng (LPG), khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG), khí thiên nhiên nén (CNG), khí thiên nhiên tổng hợp (SNG), khí Dimethy ether (DME);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp; chuyển giao công nghệ, bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị phục vụ cho sản xuất kinh doanh khí dầu mỏ hòa lỏng (LPG), khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG), khí thiên nhiên nén (CNG), khí thiên nhiên tổng hợp (SNG), khí Dimethy ether (DME);
- Kinh doanh thiết bị chuyển đổi từ nhiên liệu xăng, diesel sang LPG, CNG, LNG;
- Thi công, lắp đặt, đầu tư và vận hành hệ thống thiết bị cung cấp LPG cho khu đô thị, khu công nghiệp;
- Thiết kế, lắp đặt thiết bị, công nghệ hệ thống thi công khí gas công trình xây dựng...

Hoạt động chính của công ty là sản xuất và kinh doanh gas dân dụng và công nghiệp.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có một Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113029854 đăng ký lần đầu ngày 12/10/2007 và thay đổi lần thứ 13 ngày 06/02/2021.

Công ty có một văn phòng đại diện tại Thành phố Đà Nẵng để thực hiện hoạt động bán hàng.

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

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty TNHH VN Gas - Đắk Lắk	Đắk Lắk	100%	100%	Kinh doanh gas dân dụng và công nghiệp
Công ty TNHH Xây dựng và Kỹ thuật PCG Việt Nam	Hà Nội	100%	100%	Xây dựng
Công ty TNHH Thương mại Thiết bị Năng lượng Việt Nam	Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh vật tư, thiết bị
Công ty TNHH PCG Phú Vinh	Hà Tĩnh	100%	100%	Kinh doanh gas dân dụng và công nghiệp
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Everyoung	Hà Nội	47%	47%	Tư vấn quản lý

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính được lập riêng của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Gas Đô thị, không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con.

Trong năm 2025, kết quả kinh doanh của Công ty tiếp tục bị lỗ khoảng 16,86 tỷ đồng dẫn đến lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 khoảng 57,53 tỷ đồng (chiếm 30,4% vốn góp của chủ sở hữu) và

dòng tiền từ hoạt động kinh doanh bị âm khoảng 7,29 tỷ đồng (các chỉ tiêu này tại kỳ so sánh lần lượt là 7,87 tỷ đồng; 40,67 tỷ đồng và 5,33 tỷ đồng). Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đang xây dựng kế hoạch đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, thu hồi công nợ tồn đọng nhằm cải thiện kết quả kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty trong thời gian tới. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Chuyển đổi ngoại tệ

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu

u

hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.5. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

Các khoản cho vay

Phân ánh các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. 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 hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc

- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được 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 sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Máy móc thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08
Thiết bị quản lý	05
Tài sản cố định khác	03 - 20

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

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, thương hiệu và phần mềm máy tính. Thời gian khấu hao quyền sử dụng đất tương ứng với thời gian sử dụng đất là 37 năm, thương hiệu và phần mềm máy tính có thời gian từ 03 đến 05 năm.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các khoản chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê văn phòng, tiền thuê quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng cổ sở hạ tầng trên đất trong Khu công nghiệp Phú Vinh, chi phí bảo hiểm, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền thuê quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng cổ sở hạ tầng trên đất trong Khu công nghiệp Phú Vinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê đến ngày 01/10/2060;
- Tiền thuê văn phòng trả trước tại địa điểm tầng 4, tòa nhà Viện Dầu khí Việt Nam, số 167 đường Trung Kính, phường Yên Hòa, Hà Nội được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 50 năm từ ngày 10/08/2010;
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán;

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, bao gồm: Phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận kỷ cương, kỷ quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay, chi phí phải trả khác..., trong đó chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay.

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay. Các khoản đi 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; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản vay có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

4.16. 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, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

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

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

Doanh thu 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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào thời điểm báo cáo mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.18. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 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 công nợ tài chính.

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	128.365.148	272.983.041
Tiền gửi ngân hàng	14.639.154.747	8.629.343.127
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	-
Cộng	<u>16.767.519.895</u>	<u>8.902.326.168</u>

(*) Là khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 1 tháng có lãi suất 4,5%/năm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hồ Chí Minh.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Best Pacific Việt Nam	25.060.174.782	44.258.233.150
Công ty Cổ phần Đức chính xác C.Q.S May'S	-	3.763.349.832
Các khách hàng khác	34.953.361.449	35.927.220.072
Cộng	60.013.536.231	83.948.803.054

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long (*)	5.577.000.000	5.577.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.329.667.063	2.704.114.806
Cộng	6.906.667.063	8.281.114.806

(*) Khoản ứng trước theo Hợp đồng số 2533/2017/HĐMB-UVK và số 2534/2017/HĐMB-UVK ngày 05/01/2017 để mua 2 căn hộ tòa nhà CT4-108 thuộc Dự án USILK City do Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long làm chủ đầu tư với mục đích đầu tư để bán. Theo hợp đồng trên, các căn hộ này sẽ được bàn giao chậm nhất ngày 31/12/2018, tuy nhiên đến thời điểm này các căn hộ này vẫn chưa được bàn giao. Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đối với toàn bộ khoản ứng trước này.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	14.500.000.000	12.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Cát Á (i)	6.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Everyoung (Bên liên quan)	-	1.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Khu vực Phúc (ii)	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty TNHH Chuyển phát nhanh và Dịch vụ KCO Việt Nam (iii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Vận tải Sông Khé (iv)	1.000.000.000	1.000.000.000
Dài hạn	4.764.647.408	27.372.429.335
Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú (Bên liên quan) (v)	4.764.647.408	24.372.429.335
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Cát Á (i)	-	3.000.000.000
Cộng	19.264.647.408	39.872.429.335

Trong năm, Công ty đã bù trừ công nợ đến thời điểm 31/05/2025 với Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú (gọi tắt là Việt Tú) theo thỏa thuận ba bên ký giữa Công ty, Việt Tú và Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Tập đoàn ENN. Theo đó, Công ty và Việt Tú bù trừ số tiền là 26.315.771.394 đồng (trong đó gốc cho vay: 19.607.781.927 đồng và lãi cho vay: 6.707.989.467 đồng). Số dư phải thu còn lại với số tiền 4.764.647.408 đồng sẽ được Việt Tú thanh toán theo thời hạn đã thống nhất giữa hai bên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐỒ THỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MÃ SỐ B09 - DN

Chi tiết hợp đồng các khoản phải thu về cho vay ngắn, dài hạn còn số dư tại ngày 31/12/2025 như sau:

Bên vay	Hợp đồng	Thời hạn và tình trạng nợ	Tài sản đảm bảo	Lãi suất (năm)	Lãi dự thu 31/12/2025 (VND)
(i) Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Cat Á	Số 01/HĐVC/GAS-CATA/2024 ngày 26/4/2024 và Phụ lục 01 ngày 25/04/2025	12 tháng từ 26/4/2024 đến 25/4/2025, được gia hạn đến ngày 25/04/2026.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	294.383.564
	Số 24/HĐKT ngày 19/12/2023	3 năm từ 22/12/2023 đến 21/12/2026. Trả lãi cuối kỳ tại thời gian đáo hạn.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	229.931.506
(ii) Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phúc	Số 18/HĐKT và Phụ lục 01 ngày 6/12/2022	1 năm từ 7/12/2022 đến 6/12/2023. Đến thời điểm này, khoản nợ đã quá hạn thanh toán và Công ty đang khởi kiện đơn vị này để thu hồi công nợ.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	414.246.572
(iii) Công ty TNHH Chuyển phát nhanh và Dịch vụ KCO Việt Nam	Số 05/HĐKT ngày 10/1/2023	1 năm từ 10/01/2023 đến 09/01/2024 Đến thời điểm này, khoản nợ đã quá hạn thanh toán và Công ty đang khởi kiện đơn vị này để thu hồi công nợ.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	294.246.574
(iv) Công ty TNHH Thương mại Vận tải Song Khê	Số 150523/HĐKT ngày 17/05/2023	1 năm từ 17/5/2023 đến 16/5/2024. Đến thời điểm này, khoản nợ đã quá hạn thanh toán và Công ty đang khởi kiện đơn vị này để thu hồi công nợ.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	76.849.313
(v) Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú (Bên liên quan)	Số 12/HĐKĐT ngày 09/05/2018 và phụ lục hợp đồng số 06 ngày 30/11/2025	Điều chỉnh thời gian vay đến ngày 30/11/2028. Thời hạn trả là :ay: trả cuối kỳ mỗi năm.	Không có tài sản đảm bảo	5,00%	139.675.965

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐỎ THỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH- RIÊNG

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

MẪU SỐ B09 - DN

9. NỢ XẤU

31/12/2025				01/31/2025			
Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thẻ thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thẻ thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng							
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	23.464.686.300	653.620.226	(22.811.066.074)		22.495.171.756	586.698.961	(21.908.472.805)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dầu khí Việt Hải	4.006.942.801	-	(4.006.942.801)	> 3 năm	4.006.942.801	-	(4.006.942.801)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dầu khí Việt Hải	2.973.279.100	-	(2.973.279.100)	> 3 năm	2.973.279.100	-	(2.973.279.100)
Công ty TNHH Khí hóa lỏng Đồng Đô	2.905.659.887	-	(2.905.659.887)	> 3 năm	2.905.659.887	-	(2.905.659.887)
Công ty CP Khí hóa lỏng Bắc Giang	2.625.291.171	-	(2.625.291.171)	> 3 năm	2.625.291.171	-	(2.625.291.171)
Công ty TNHH Đầu tư đa ngành Thành Lợi	2.054.625.909	-	(2.054.625.909)	> 3 năm	2.054.625.909	-	(2.054.625.909)
Tianjin Ruoshui Energy Technology Co., Ltd	1.214.136.510	-	(1.214.136.510)	> 3 năm	1.214.136.510	-	(1.214.136.510)
Công ty CP gạch Granit Nam Định	3.080.255.511	-	(3.080.255.511)	> 3 năm	3.080.255.511	209.715.537	(2.870.539.974)
Các khách hàng khác	4.604.495.411	653.620.226	(3.950.875.185)	Trên 1 năm	3.634.980.877	376.983.424	(3.257.997.453)
Trả trước cho người bán	5.737.164.100	-	(5.737.164.100)		5.737.164.100	-	(5.737.164.100)
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	5.577.000.000	-	(5.577.000.000)	> 3 năm	5.577.000.000	-	(5.577.000.000)
Các nhà cung cấp khác	160.164.100	-	(160.164.100)	> 3 năm	160.164.100	-	(160.164.100)
Phải thu về cho vay	8.000.000.000	3.200.000.000	(4.800.000.000)		8.000.000.000	8.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Hoàng Phức	4.000.000.000	1.200.000.000	(2.800.000.000)	1-2 năm	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Chuyển phát nhanh và Dịch vụ KCO Việt Nam	3.000.000.000	1.500.000.000	(1.500.000.000)	6 tháng - 1 năm	3.000.000.000	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải Sông Khê	1.000.000.000	500.000.000	(500.000.000)	6 tháng - 1 năm	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Phải thu khác	12.653.443.545	12.220.881.904	(432.561.641)		12.553.443.545	12.553.443.545	-
Lãi cho vay	785.342.459	352.780.818	(432.561.641)	1-2 năm	785.342.459	785.342.459	-
Ông Zhu Zhilin	7.242.509.847	7.242.509.847	-	1-2 năm	7.242.509.847	7.242.509.847	-
Ông Wu Zhi Jun	2.350.931.730	2.350.931.730	-	1-2 năm	2.350.931.730	2.350.931.730	-
Các cá nhân khác	2.274.659.509	2.274.659.509	-	1-2 năm	2.274.659.509	2.274.659.509	-
Cộng	49.855.293.945	16.074.502.130	(33.780.791.815)		48.885.779.411	21.240.142.506	(27.645.636.905)

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	17.208.428.635	(432.561.641)	15.028.222.693	-
Tạm ứng	1.720.751.451	-	7.944.827.510	-
Ký cược, ký quỹ	1.730.773.563	-	135.750.874	-
Ông Zhu Zhilin (*)	7.242.509.847	-	2.085.000.000	-
Ông Wu Zhijun (**)	2.350.931.730	-	2.350.931.730	-
Công ty TNHH VN Gas - Đắk Lắk (bên liên quan)	1.442.548.673	-	1.216.848.673	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.455.939.619	(432.561.641)	1.053.197.253	-
Các khoản khác	1.264.973.752	-	241.666.653	-
Dài hạn	143.150.000	-	6.350.247.435	-
Ký cược, ký quỹ	143.150.000	-	146.400.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú	-	-	6.203.847.435	-
Cộng	17.351.578.635	(432.561.641)	21.378.470.128	-

(*) Khoản phải thu Ông Zhu Zhilin bao gồm khoản tiền tạm ứng từ nhiều năm trước và khoản tiền đã rút của Công ty vào cuối năm 2024 trong giai đoạn Công ty xảy ra tranh chấp quyền điều hành giữa các nhóm cổ đông. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã nộp đơn khởi kiện cá nhân này để thu hồi các khoản công nợ nêu trên.

(**) Khoản phải thu ông Wu Zhijun là khoản tiền tạm ứng từ nhiều năm trước nhưng đến thời điểm hiện tại Công ty chưa thu hồi được.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	653.033.531	365.787.609
Chi phí bảo hiểm	68.777.829	67.756.407
Chi phí thuê nhà, kho, thuê xe	528.847.126	237.030.075
Chi phí khác	55.408.576	61.001.127
Dài hạn	51.257.653.928	52.913.274.050
Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng gắn liền với đất (i)	29.649.464.361	30.521.688.834
Tiền thuê văn phòng (ii)	21.214.112.132	21.827.057.500
Chi phí sửa chữa	194.616.732	386.594.159
Các khoản khác	199.460.703	177.933.557
Cộng	51.910.687.459	53.279.061.659

(i) Khoản tiền thuê lại quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng cơ sở hạ tầng gắn liền trên đất tại Khu công nghiệp Phú Vinh thuộc Khu Kinh tế Vũng Áng, tỉnh Hà Tĩnh theo Hợp đồng số 01/2019/HĐTĐ/PV ngày 07/01/20219 và các phụ lục kèm theo. Thời hạn thuê đất đến ngày 01/10/2060 với mục đích đầu tư hệ thống cung cấp khí trung tâm và vận hành kinh doanh theo Văn bản phê duyệt dự án số 6167333488 ngày 27/06/2019 của Ban quản lý Kinh tế tỉnh Hà Tĩnh, Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được Cơ quan có thẩm quyền cấp.

(ii) Khoản tiền thuê văn phòng tầng 4 tại tòa nhà Viện Dầu khí Việt Nam theo Hợp đồng thuê văn phòng số 2909/2010/HĐ-VĐKVN ngày 21/12/2010 và các Phụ lục kèm theo với thời hạn thuê 50 năm đến ngày 10/08/2060.

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.256.475.924	(6.169.305.861)	8.384.101.102	(536.294.756)
Công cụ, dụng cụ	395.000	-	865.500	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	6.966.689.080	(689.188.912)	2.947.333.819	(689.188.912)
Í làng hoá	2.295.081.888	-	4.217.260.096	-
Cộng	17.518.641.892	(6.858.494.773)	15.549.560.517	(1.225.483.668)

(*) Chi tiết số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự án tòa nhà BNG	1.281.605.901	(569.005.901)	1.281.605.901	(569.005.901)
Hệ thống cấp gas cho dự án FLC Hạ Long	228.882.550	(120.183.011)	228.882.550	(120.183.011)
Hệ thống cấp gas cho Nhà máy H&K	-	-	1.011.498.320	-
Hệ thống cung cấp LPG cho nhà máy Foxconn	1.202.258.903	-	-	-
Lắp đặt đường ống cấp LPG Nhà máy Sunshine	1.143.951.636	-	-	-
Hệ thống cấp gas trung tâm nhà máy CAYI giai đoạn 3	1.040.316.420	-	-	-
Hệ thống cung cấp LPG cho nhà máy Glory Faith	1.004.294.688	-	-	-
Các công trình khác	1.065.378.982	-	425.347.048	-
Cộng	6.966.689.080	(689.188.912)	2.947.333.819	(689.188.912)

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	907.278.913	70.000.000	431.480.000	1.408.758.913
Mua trong năm	-	-	175.462.000	175.462.000
Tại ngày 31/12/2025	907.278.913	70.000.000	606.942.000	1.584.220.913
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	209.349.491	70.000.000	431.480.000	710.829.491
Khấu hao trong năm	24.414.997	-	12.640.811	37.055.808
Tại ngày 31/12/2025	233.764.488	70.000.000	444.120.811	747.885.299
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	697.929.422	-	-	697.929.422
Tại ngày 31/12/2025	673.514.425	-	162.821.189	836.335.614
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	-	70.000.000	400.980.000	470.980.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐỒ THỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU SỐ B09 - DN

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Mấy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản có định khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	222.458.772	3.360.465.455	56.450.000	23.933.474.817	27.272.849.044	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	1.283.740.181	1.283.740.181	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(249.238.530)	(249.238.530)	
Tại ngày 31/12/2025	222.458.772	3.360.465.455	56.450.000	24.967.976.468	28.307.350.695	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	222.458.772	1.518.575.513	56.450.000	16.952.591.284	18.750.075.569	
Khấu hao trong năm	-	382.581.305	-	1.732.878.530	2.115.459.835	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(249.238.530)	(249.238.530)	
Tại ngày 31/12/2025	222.458.772	1.901.156.818	56.450.000	18.436.231.284	20.616.296.874	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	-	1.541.889.942	-	6.980.883.533	8.522.773.475	
Tại ngày 31/12/2025	-	1.159.308.637	-	6.531.745.184	7.691.053.821	
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	222.458.772	-	56.450.000	8.698.935.451	8.977.844.223	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐỒ THỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU SỐ B09 - DN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	18.604.854.163	(6.317.037.944)	18.604.854.163	(5.786.515.338)
Công ty TNHH VN Gas - Đắk Lắk	14.938.263.363	(5.700.198.494)	14.938.263.363	(5.177.278.315)
Công ty TNHH Thương mại Thiết bị Năng lượng Việt Nam	2.596.590.800	(6.928.985)	2.596.590.800	(3.819.975)
Công ty TNHH Xây dựng và Kỹ thuật PCG Việt Nam	1.050.000.000	(589.911.501)	1.050.000.000	(587.560.950)
Công ty TNHH PCG Phú Vinh	20.000.000	(19.998.964)	20.000.000	(17.856.098)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.450.000.000	(485.283.423)	16.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Everyoung	16.450.000.000	(485.283.423)	16.450.000.000	-
Cộng	35.054.854.163	(6.802.321.367)	35.054.854.163	(5.786.515.338)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	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
Công ty TNHH Dầu khí Đà Hải	-	-	29.670.222.931	29.670.222.931
Công ty TNHH Gas Venus	30.718.350.104	30.718.350.104	-	-
Công ty TNHH Khí hóa lỏng Thăng Long	19.067.473.717	19.067.473.717	27.781.171.268	27.781.171.268
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Phú Vinh	-	-	3.824.700.000	3.824.700.000
Công ty Cổ phần Nội thương Bắc	241.693.069	241.693.069	5.559.068.534	5.559.068.534
Các nhà cung cấp khác	3.730.223.079	3.730.223.079	9.144.476.155	9.144.476.155
Cộng	53.757.739.969	53.757.739.969	75.979.638.888	75.979.638.888

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Sản phẩm gia dụng JieLing Việt Nam	-	1.877.403.503
Công ty TNHH Điện tử Glory Faith	1.563.637.359	-
Công ty TNHH Sunshine (Việt Nam) Leisure Products	1.260.000.000	-
Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	712.600.000	712.600.000
Công ty TNHH Kaidi Electrical International Việt Nam	-	675.000.000
Các khách hàng khác	709.096.689	289.050.281
Cộng	4.245.334.048	3.554.053.784

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.698.716	303.027.710	293.576.420	14.150.006
Thuế xuất, nhập khẩu	-	16.936.451	16.936.451	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	69.850.722	69.850.722	-
Thuế thu nhập cá nhân	41.939.193	183.734.861	166.813.386	58.860.668
Thuế nhà thầu	-	406.341.120	406.341.120	-
Các khoản khác	-	258.666.938	258.666.938	-
Cộng	46.637.909	1.238.557.808	1.212.185.043	73.010.674

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lãi vay phải trả	-	7.277.497.530
Các khoản chi phí trích trước khác	194.850.660	45.503.861
Cộng	194.850.660	7.323.001.391

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	4.765.718.023	4.850.724.874
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	27.292.350	31.805.953
Cổ tức phải trả	971.974.200	993.055.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	571.453.147	610.453.147
Phải trả các bên liên quan	3.036.523.290	3.036.523.290
- Công ty TNHH Thương mại Thiết bị Năng lượng Việt Nam	2.631.523.290	2.631.523.290
- Công ty TNHH Xây dựng và Kỹ thuật PCG Việt Nam	405.000.000	405.000.000
Các khoản khác	158.475.036	178.887.284
Dài hạn	280.929.107	295.472.703
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	280.929.107	295.472.703
Cộng	5.046.647.130	5.146.197.577

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GAS ĐÔ THỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MẪU SỐ B09 - DN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Tập đoàn ENN (*)	18.652.230.000	18.652.230.000	(56.940.000)	18.595.290.000	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Everyoung (Bên liên quan)	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng	18.652.230.000	18.652.230.000	4.943.060.000	23.595.290.000	-	-

(*) Khoản vay Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Tập đoàn ENN (gọi tắt là ENN) theo Hợp đồng vay ngày 01/07/2019 và Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 01/08/2021 nhằm bổ sung vốn lưu động với số tiền 730.000 USD, lãi suất một năm bằng lãi suất VNIEOR 12 tháng cộng 2,5%. Lãi phát chậm trả bằng lãi suất một năm cộng 5%. Hạn thanh toán toàn bộ gốc và lãi được gia hạn đến ngày 01/03/2023. Trong năm, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận g. 3 đơn vị là Công ty, ENN và Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú - Bên liên quan (gọi tắt là Việt Tú) để bù trừ công nợ ba bên. Thời điểm bù trừ số dư công nợ ba bên là tại ngày 31/05/2025, theo đó toàn bộ số gốc và lãi vay Công ty phải trả cho ENN quy đổi về tiền VND tại thời điểm này là 26.315.771.394 đồng (gốc vay: 18.595.290.000 đồng và lãi vay: 7.720.481.394 đồng) sẽ do Việt Tú chi trả và sẽ đc được cân trừ với gốc và lãi cho vay Công ty phải thu Việt Tú. Sau khi bù trừ, Công ty không còn công nợ phải trả ENN.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	188.700.000.000	15.480.000.000	2.596.615.372	337.031.314	(32.795.063.346)	174.318.583.340						
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(7.876.731.111)	(7.876.731.111)						
Tại ngày 01/01/2025	188.700.000.000	15.480.000.000	2.596.615.372	337.031.314	(40.671.794.457)	166.441.852.229						
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(16.861.901.370)	(16.861.901.370)						
Tại ngày 31/12/2025	188.700.000.000	15.480.000.000	2.596.615.372	337.031.314	(57.533.695.827)	149.579.950.859						

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thanh Tú	70.634.000.000	37,43%	70.634.000.000	37,43%
Ông Zhu Zhilin	41.000.000.000	21,73%	41.000.000.000	21,73%
Ông Chen Qinghuang	17.609.000.000	9,33%	17.609.000.000	9,33%
Prism Energy International Hong Kong Limited	-	-	9.435.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	59.457.000.000	31,51%	50.022.000.000	26,51%
Cộng	188.700.000.000	100%	188.700.000.000	100%

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	188.700.000.000	188.700.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	188.700.000.000	188.700.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.870.000	18.870.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.870.000	18.870.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.870.000	18.870.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.870.000	18.870.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.870.000	18.870.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

23. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	856,62	869,82

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa	239.932.227.837	339.887.053.746
Doanh thu hợp đồng xây dựng	5.736.544.743	6.550.893.425
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.034.832.619	1.258.363.747
Cộng	248.703.605.199	347.696.310.918
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	5.649.416	183.326.895
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	248.697.955.783	347.512.984.023

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	225.106.651.134	323.481.382.031
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	4.401.795.223	4.345.229.531
Giá vốn dịch vụ cung cấp	592.891.396	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.633.011.105	569.005.901
Cộng	235.734.348.858	328.395.617.463

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi liên gửi, liên cho vay	1.043.766.602	2.829.172.495
Lãi chênh lệch tỷ giá	721.066.220	576.766.521
Cộng	1.764.832.822	3.405.939.016

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	906.585.264	1.339.549.993
Lỗ chênh lệch tỷ giá	687.319.060	1.402.017.468
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.015.806.029	492.318.813
Cộng	2.609.710.353	3.233.886.274

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	7.074.105.968	11.918.716.521
Chi phí nhân viên	4.244.103.026	5.702.097.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.355.728.034	1.565.324.663
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.198.953.712	4.141.624.806
Chi phí khác	275.321.196	509.669.760
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.731.769.907	14.097.821.670
Chi phí nhân viên	5.625.922.075	5.585.738.949
Chi phí khấu hao tài sản cố định	419.637.113	369.982.324
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	6.135.154.910	2.010.931.242
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.595.887.379	6.046.189.556
Chi phí khác	951.168.430	80.979.599
Cộng	26.805.875.875	26.016.538.191

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Phân bổ tiền thuê đất	872.224.473	834.219.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.491.143	119.491.143
Các khoản bị phạt	218.037.845	452.693.692
Lãi phạt chậm trả	438.992.570	-
Các khoản khác	496.121.023	1.901.617
Cộng	2.144.867.054	1.408.305.968

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.639.572.816	3.182.147.986
Chi phí nhân công	10.729.563.500	12.667.208.211
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.995.968.692	1.935.800.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	11.313.442.746	11.089.898.807
Chi phí dự phòng	11.768.166.015	2.523.509.076
Cộng	41.446.713.769	31.398.564.249

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(16.792.050.648)	(7.876.731.111)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.274.656.911	1.408.305.968
Thu nhập chịu thuế	(14.517.393.737)	(6.468.425.143)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	69.850.722	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	69.850.722	-

32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các công ty con, công ty liên kết và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Ông Zhu Zhilin	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú	Người đại diện theo pháp luật là thành viên HĐQT của Công ty

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú		
- Mua hàng hóa, dịch vụ	-	263.000.000
- Lãi cho vay	583.770.386	1.554.400.092
- Bù trừ công nợ ba bên	26.395.399.748	-
Công ty TNHH VN Gas - Đắk Lắk		
- Chuyển tiền nội bộ	225.700.000	203.700.000
Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Everyoung		
- Lãi cho vay	28.780.822	11.753.425
- Everyoung trả tiền lãi cho vay	40.534.247	-
- Chuyển tiền cho Everyoung vay	-	1.000.000.000
- Everyoung trả tiền vay	1.000.000.000	-
- Lãi vay	58.082.191	-
- Everyoung chuyển tiền cho vay	5.000.000.000	-
- Trả tiền vay cho Everyoung	5.000.000.000	-
Tạm ứng		
- Ông Lyu ZhiMing	510.000.000	165.000.000
- Ông Zhu Zhilin	-	1.500.000.000
- Ông Yang XiaoDong	300.000.000	130.000.000
Hoàn ứng		
- Ông Lyu ZhiMing	515.000.000	160.000.000
- Ông Zhu Zhilin	-	1.500.000.000
- Ông Yang XiaoDong	330.000.000	100.000.000

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

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tạm ứng	1.266.311.721	6.590.480.228
Ông Lyu ZhiMing	-	5.000.000
Ông Yang XiaoWei	1.198.311.721	1.198.311.721
Ông Triệu Quang Thanh	Không còn là bên liên quan	161.658.660
Ông Zhu ZhiLin	-	5.157.509.847
Ông Chen Qinghuang	68.000.000	68.000.000
Phải thu khác	7.382.185.812	8.300.600.860
Ông Zhu ZhiLin	7.242.509.847	2.085.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Tú	139.675.965	6.203.847.435
Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Everyoung	-	11.753.425
Phải trả khác	57.260.274	-
Công ty Cổ phần Quản lý đầu tư Everyoung	57.260.274	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Bà Nguyễn Thanh Tú	Chủ tịch	389.646.364	254.880.000
Ông Lyu ZhiMing	Thành viên HĐQT, Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/08/2025), Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/08/2025)	547.658.182	362.205.265
Ông Yang XiaoWei	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/10/2024)	358.801.818	48.415.238
Bà Thái Thị Duyên Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/10/2024)	14.000.000	-
Ông Phạm Văn Thuyết	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/10/2024; miễn nhiệm ngày 30/05/2025)	10.000.000	-
Ông Yang XiaoDong	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/10/2024; bổ nhiệm ngày 30/05/2025)	442.783.636	250.813.091
Ông Huang HongJian	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/10/2024)	-	107.992.000
Bà Phạm Quế Linh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/4/2024)	-	77.061.429
Ông Triệu Quang Thanh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 28/10/2024; miễn nhiệm ngày 29/08/2025)	192.048.296	43.759.174
Cộng		1.954.938.296	1.145.126.197

33. THÔNG TIN KHÁC**Thu nhập của Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Gu ChaoQing	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/10/2024)	14.000.000	-
Ông Zhang Bin	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/10/2024)	-	11.200.000
Bà Đặng Thị Thu Giang	Thành viên	10.500.000	9.450.000
Bà Phan Thị Bích Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/04/2024)	275.675.656	40.342.205
Cộng		300.175.656	60.992.205

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Xuân Hương

Phạm Quang Mẫn

Lưu ChíMing