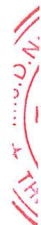


CÔNG TY CỔ PHẦN CNC CAPITAL VIỆT NAM

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 27



CÔNG TY CỔ PHẦN CNC CAPITAL VIỆT NAM

Số 65, Ngõ 54, Đường Lê Quang Đạo, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101971512 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 01 năm 2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Công Cương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Trần Nhật Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Nguyễn Hồng Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Trần Việt Hùng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Nguyễn Hữu Lợi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025
Bà Đồng Thị Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Lê Văn Chiến	Trưởng ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Trịnh Văn Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Lê Văn Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Hoàng Ngọc Quyết	Trưởng ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Vũ Quốc Tuấn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Nguyễn Bá Tường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Trần Nhật Đức	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10/12/2025
Ông Nguyễn Hữu Lợi	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/12/2025

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau: Ông Nguyễn Công Cương – Chủ tịch hội đồng quản trị.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

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

Ngày 09/01/2026 đơn vị có thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 12 nội dung thay đổi người đại diện pháp luật mới Công ty là Ông Nguyễn Công Cường thay cho Ông Trần Việt Hùng.

Ngoài ra Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN CNC CAPITAL VIỆT NAM

Số 65, Ngõ 54, Đường Lê Quang Đạo, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính 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 các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Công ty,



Nguyễn Công Cường

Chủ tịch hội đồng quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 03 năm 2026

99
N
IN
TC
H
I
H

Số: 30068/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 27, 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 các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Ban điều hành 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 được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 30.383.821.490 VND, khoản Trả trước cho người bán ngắn hạn với Công ty CP BOT Cầu Thái Hà số tiền 260.213.460.391 VND chiếm 95,45% tổng tài sản Công ty. Vốn lưu động Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi công nợ với Công ty CP BOT Cầu Thái Hà và lợi nhuận trong tương lai từ các hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thu nhập được bằng chứng thích hợp về các kế hoạch hoạt động này. Các yếu tố này cho thấy sự tồn tại không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập với giả định công ty tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

273
3 T
TH
ÁN
GI
C T
5 H

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Đại Phát số tiền 152.000.000.000 đồng để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án “Tổ hợp nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê VIWASEEN Hạ Đình”. Hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh trước hạn theo biên bản số 2803/2024/BBT/TĐP-CNC ngày 28/03/2024. Theo đó Công ty TNHH Tiến Đại Phát có nghĩa vụ hoàn trả số tiền mà Công ty đã góp vốn theo hợp đồng là 152.000.000.000 VND trước ngày 31/12/2025 và tiền lãi là 7.378.038.356 VND. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2025 Công ty TNHH Tiến Đại Phát còn nghĩa vụ phải thanh toán số tiền là 7.947.238.356 VND. Trong năm đơn vị có giao dịch nhận tiền mặt lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trên với số tiền: 3.100.000.000 VND. Chúng tôi nghi ngờ tính hiện hữu và tính minh bạch của giao dịch bằng tiền mặt này, vì vậy chúng tôi không xác định được số liệu chính xác cần điều chỉnh liên quan đến các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.



HOÀNG KIM THUYỀN

Phó Giám đốc

Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 1464-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN THỊ NAM HẢI

Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán

Số: 4003-2022-283-1

Yêu cầu
Vấn đề
Yêu cầu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		272.599.160.614	36.807.452.660
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.761.871.649	561.547.342
1. Tiền	111		1.761.871.649	561.547.342
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		270.110.911.162	9.651.310.642
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	881.615.215	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	260.564.960.391	1.233.730.593
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	8.664.335.556	8.417.580.049
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	259.685.847	242.857.143
1. Hàng tồn kho	141		259.685.847	242.857.143
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		466.691.956	26.351.737.533
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	23.522.939	1.120.304.045
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		443.169.017	25.231.433.488
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		21.300.273	274.158.594.656
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	22.601.700.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	-	22.601.700.000
II. Tài sản cố định	220		21.300.273	28.337.313
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	21.300.273	28.337.313
- Nguyên giá	222		35.185.185	35.185.185
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.884.912)	(6.847.872)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	251.528.557.343
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	-	251.528.557.343
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		272.620.460.887	310.966.047.316

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.903.957.230	46.170.503.564
I. Nợ ngắn hạn	310		1.903.957.230	46.170.503.564
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	1.194.617.120	1.590.433.482
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	248.596.763	248.596.763
3. Phải trả người lao động	314		44.468.298	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.11	-	9.955.136.958
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	-	10.061.312
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.13	-	33.950.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		416.275.049	416.275.049
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		270.716.503.657	264.795.543.752
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	270.716.503.657	264.795.543.752
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(148.500.000)	(148.500.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.248.825.147	1.248.825.147
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(30.383.821.490)	(36.304.781.395)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(36.304.781.395)	(31.860.797.213)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.920.959.905	(4.443.984.182)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		272.620.460.887	310.966.047.316



Người lập biểu
Lê Thị Thanh Nga



Kế toán trưởng
Lê Thị Thanh Nga



Chủ tịch hội đồng quản trị
Nguyễn Công Cương
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	3.086.257.627	7.450.091.674
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.086.257.627	7.450.091.674
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.822.246.172	7.364.984.457
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		264.011.455	85.107.217
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	109.521	3.216.305.043
7. Chi phí tài chính	22	5.4	(8.955.136.958)	6.397.584.124
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(8.955.136.958)	6.397.584.124
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	3.275.907.657	1.547.489.186
10. Lợi nhuận thuần (Lỗ) từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		5.943.350.277	(4.643.661.050)
11. Thu nhập khác	31	5.6	-	200.292.215
12. Chi phí khác	32	5.7	22.390.372	615.347
13. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(22.390.372)	199.676.868
14. Tổng lợi nhuận (Lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.920.959.905	(4.443.984.182)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.920.959.905	(4.443.984.182)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	197	(148)



Người lập biểu
Lê Thị Thanh Nga



Kế toán trưởng
Lê Thị Thanh Nga



Chủ tịch hội đồng quản trị
Nguyễn Công Cương
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	01		5.920.959.905	(4.443.984.182)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		7.037.040	6.847.872
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(109.521)	(3.216.305.043)
- Chi phí lãi vay	06		(8.955.136.958)	6.397.584.124
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.027.249.534)	(1.255.857.229)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		38.458.921.294	2.872.484.968
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(16.828.704)	(242.857.143)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(361.409.376)	3.483.175.042
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.096.781.106	(1.120.304.045)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.000.000.000)	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.342.009.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		35.150.214.786	2.394.632.493
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		109.521	(159.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		109.521	(159.223)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.950.000.000)	(2.150.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(33.950.000.000)	(2.150.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		1.200.324.307	244.473.270
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		561.547.342	317.074.072
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		1.761.871.649	561.547.342



Người lập biểu
Lê Thị Thanh Nga



Kế toán trưởng
Lê Thị Thanh Nga



Chủ tịch hội đồng quản trị
Nguyễn Công Cương
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101971512 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần thứ 12 ngày 09 tháng 01 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng). Tương đương với 30.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 8 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8 người)

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là : Xây dựng, thương mại và dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Bán buôn vật liệu xây dựng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

1.6 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Căn cứ vào đơn đề nghị giảm, miễn lãi ngày 28/10/2025 của Công ty CP CNC Capital Việt Nam, ngày 25/11/2025 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Hà Nam có thông báo giảm toàn bộ lãi chưa trả sau khi đơn vị thanh toán 32.475.000.000 đồng nợ gốc vay và 1.000.000.000 đồng nợ lãi.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

2.2 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.4 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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. (nếu áp dụng)

Loại tài sản cố định

- Máy móc, thiết bị

Số năm

05 - 15 năm

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.

3.6 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
 - Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
 - Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

3.9 Các khoản 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 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.11 Chi phí đi vay

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

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các 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 các 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 được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt [hoặc Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả tại ngày chốt quyền Cổ đông] .

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 tài chính

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 kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty 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 tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.16 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.18 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 trước thuế 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.19 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.757.771.973	480.201.407
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.099.676	81.345.935
	1.761.871.649	561.547.342

4.2 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Phát	881.615.215	
	881.615.215	-

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh nghiệp tư nhân Vĩnh Cửu	100.000.000	100.000.000
Công ty CP BOT Cầu Thái Hà	260.213.460.391	935.730.593
Công ty CP Sơn và Xây dựng Đồng Tiến	120.000.000	120.000.000
Các khách hàng khác	131.500.000	78.000.000
	260.564.960.391	1.233.730.593

4.4 Phải thu khác

4.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	717.097.200	-	717.097.200	-
Phải thu khác	7.947.238.356	-	7.700.482.849	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Thiết bị Toàn Phát			2.678.444.493	
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (1)	7.947.238.356		4.828.038.356	
Các đối tượng khác	-		194.000.000	
	8.664.335.556	-	8.417.580.049	-

4.4.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khác	-		22.601.700.000	
Công ty TNHH Tiến Đại Phát (1)	-		22.601.700.000	
Cộng	-	-	22.601.700.000	-

(1) Đây là khoản hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1106/HĐHTKD/TĐP-CNC ngày 11 tháng 06 năm 2023 về việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp nhà ở chung cư đến bán kết hợp văn phòng cho thuê VIWASEEN Hạ Đình. Theo đó Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam đồng ý góp số tiền là 152.000.000.000 đồng, thời gian góp vốn là 2 năm. Công ty Cổ phần CNC Capital Việt Nam sẽ có quyền mua sản phẩm thương mại thuộc dự án Tổ hợp nhà ở chung cư để bán kết hợp văn phòng cho thuê VIWASEEN Hạ Đình với giá ưu đãi là 5 triệu đồng/m² với giá trị tối đa sản phẩm mua bằng 152.000.000.000 đồng. Từ thời điểm góp vốn, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp chứng nhận đầu tư. Công ty TNHH Tiến Đại Phát là đối tác hợp tác đầu tư với Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) để thực hiện dự án trên theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 030914/VIWASEEN-TDP và Công ty TNHH Tiến Đại Phát đang trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thay đổi chủ đầu tư từ Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) sang thành Công ty TNHH Tiến Đại Phát theo tờ trình số 624/CTN-BQLVWS. Hai bên đã làm thủ tục thanh lý hợp đồng số 0104B/2024/BBTL-TĐP-CNC ngày

01/04/2024. Theo đó, Công ty TNHH Tiến Đại Phát có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền gốc hợp tác là 152.000.000.000 đồng và tiền lãi là 7.378.038.356 đồng trước ngày 31/12/2024.

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	259.685.847		242.857.143	
	259.685.847	-	242.857.143	-

4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	23.522.939	1.120.304.045
	23.522.939	1.120.304.045

4.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	35.185.185	35.185.185
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	35.185.185	35.185.185
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	6.847.872	6.847.872
Tăng trong năm	7.037.040	7.037.040
- Khấu hao trong năm	7.037.040	7.037.040
- Tăng khác	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	13.884.912	13.884.912
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu kỳ	28.337.313	28.337.313
- Tại ngày cuối năm	21.300.273	21.300.273

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án dây truyền lắp ráp quả lọc thận (*)	-	251.528.557.343
	-	251.528.557.343

(*) Dự án đầu tư mua sắm dây chuyền lắp ráp quả lọc thận theo các hợp đồng mua bán với Công ty Cổ phần BOT Cầu Thái Hà. Dự án đầu tư này đã được thông qua theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-CNC ngày 26/04/2024 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xúc tiến Thương mại Hương Linh	1.022.618.779	1.022.618.779	1.022.618.779	1.022.618.779
Công ty Cổ Phần E&C MAXX Việt Nam	156.998.341	156.998.341	567.814.703	567.814.703
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Lê Hoàng	7.000.000	7.000.000		-
Các khách hàng khác	8.000.000	8.000.000		-
	1.194.617.120	1.194.617.120	1.590.433.482	1.590.433.482

4.10	Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
	Các loại thuế khác	175.858.034	-	4.000.000	4.000.000	175.858.034	-
	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	72.738.729	-	-	-	72.738.729	-
		248.596.763	-	4.000.000	4.000.000	248.596.763	-

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.

4.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí lãi vay	-	9.955.136.958
	-	9.955.136.958

4.12 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bảo hiểm xã hội	-	8.017.608
Bảo hiểm y tế	-	1.414.872
Bảo hiểm thất nghiệp	-	628.832
	-	10.061.312

4.13	Vay và nợ thuê tài chính	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vay ngắn hạn	33.950.000.000	33.950.000.000	-	33.950.000.000	-	-
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	33.950.000.000	33.950.000.000	-	33.950.000.000	-	-
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	33.950.000.000	33.950.000.000	-	33.950.000.000	-	-

(i) Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022- HĐCVHM/NHCT384-CNC ngày 16 tháng 03 năm 2022:

Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh;

Thời hạn vay: Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng;

Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ;

Đảm bảo khoản vay: Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/HĐĐBĐ/NHCT384-TDP ngày 29/07/2021 và các văn bản bổ sung đi kèm;

Số dư tại 31/12/2025 là: 0 đồng.

	Ngày đến hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vay số 801005194865	30/01/2023		4.700.000.000
Khoản vay số 801005196921	01/02/2023		3.895.939.004
Khoản vay số 801005287952	27/03/2023		5.535.000.000
Khoản vay số 801005297838	03/04/2023		12.365.000.000
Khoản vay số 801005198169	01/02/2023		1.254.060.996
Khoản vay số 801005192449	30/01/2023	-	6.200.000.000
			33.950.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN CNC CAPITAL VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4.14 Vốn chủ sở hữu	4.14.1 Bảng biến động vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 01/01/2024		300.000.000.000	(148.500.000)	1.248.825.147	(31.860.797.213)	269.239.527.934
Tăng trong năm trước		-	-	-	-	-
Giảm trong năm trước		-	-	-	(4.443.984.182)	(4.443.984.182)
- Lỗ trong năm					(4.443.984.182)	(4.443.984.182)
Số dư tại ngày 31/12/2024		300.000.000.000	(148.500.000)	1.248.825.147	(36.304.781.395)	264.795.543.752
Số dư đầu năm nay		300.000.000.000	(148.500.000)	1.248.825.147	(36.304.781.395)	264.795.543.752
Tăng trong năm		-	-	-	-	-
Giảm trong năm		-	-	-	5.920.959.905	5.920.959.905
- Lỗ trong năm					5.920.959.905	5.920.959.905
Số dư cuối năm nay		300.000.000.000	(148.500.000)	1.248.825.147	(30.383.821.490)	270.716.503.657

4.14.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Bà Nguyễn Thị Định	64.472.000.000	21,49%	64.472.000.000	21,49%
Bà Nguyễn Thị Phương Chi	35.302.000.000	11,77%	35.302.000.000	11,77%
Ông Ngô Tiến Quang Huy	25.000.000.000	8,33%	25.000.000.000	8,33%
Các đối tượng khác	175.226.000.000	58,41%	175.226.000.000	58,41%
	300.000.000.000	100,00%	300.000.000.000	100,00%

4.14.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

4.14.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua, bán lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	đồng/CP.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	3.086.257.627	7.450.091.674
	3.086.257.627	7.450.091.674

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng	2.822.246.172	7.364.984.457
	2.822.246.172	7.364.984.457

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	109.521	140.659
Lãi hợp từ các khoản hợp tác đầu tư		3.216.164.384
	109.521	3.216.305.043

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay (*)	(8.955.136.958)	6.397.584.124
	(8.955.136.958)	6.397.584.124

(*) Giảm toàn bộ lãi đơn vị chưa trả theo thông báo của ngân hàng ngày 25/11/2025 khi đơn vị thực hiện thanh toán bộ nợ gốc vay.

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	977.519.773	681.857.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.037.040	6.847.872
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	937.731.560	612.053.694
Chi phí Khác bằng tiền	1.349.619.284	242.730.579
	3.275.907.657	1.547.489.186

5.6 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		200.292.215
	-	200.292.215

5.7 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	890.372	615.347
Các khoản chi phí khác	21.500.000	-
	22.390.372	615.347

5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.920.959.905	(4.443.984.182)
- Các khoản điều chỉnh tăng	22.390.372	-
Chi phí không được trừ	22.390.372	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ các năm trước	-	-
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.943.350.277	-
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	5.943.350.277	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	-	-
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	-	-

5.9 Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	5.920.959.905	(4.443.984.182)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.920.959.905	(4.443.984.182)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	197	(148)

5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	977.519.773	681.857.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.037.040	6.847.872
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	937.731.560	612.053.694
Chi phí khác bằng tiền	1.349.619.284	242.730.579
	3.275.907.657	1.547.489.186

6. CÁC THÔNG TIN KHÁC

6.1. Nợ tiềm tàng

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

6.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 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 này.

6.3. Giao dịch và số dư với bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập Ban Điều hành và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Trần Việt Hùng	Chủ tịch HĐQT miễn nhiệm ngày 10/12/2025	109.064.815	160.060.000
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Hữu Lợi	Tổng Giám đốc miễn nhiệm ngày 10/12/2025	-	18.500.000
		109.064.815	178.560.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

6.4. Thông tin về bộ phận

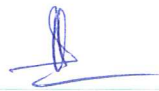
Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.5. Số liệu so sánh

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



Người lập biểu
Lê Thị Thanh Nga



Kế toán trưởng
Lê Thị Thanh Nga



Chủ tịch hội đồng quản trị
Nguyễn Công Cường
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 19 tháng 03 năm 2026

