**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ HVC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ HVC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ HVC
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ HVC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0104606490, E=CUONGLV@HVCGROUP.NET
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.28 14:15:27+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **496.151.099.006** | **247.395.128.337** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5.1** | **31.211.523.174** | **27.833.300.172** |
| Tiền | 111 | | 26.211.523.174 | 10.021.722.046 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 5.000.000.000 | 17.811.578.126 |
| **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **13.829.000.000** | **25.278.541.524** |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 13.829.000.000 | 25.278.541.524 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **346.048.268.995** | **130.062.414.515** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 268.735.305.371 | 80.994.829.100 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 24.850.305.790 | 3.023.940.361 |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.5 | 13.106.630.137 | 37.006.630.137 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 57.403.164.017 | 25.440.029.387 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | 5.7 | (18.047.136.320) | (16.403.014.470) |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **Hàng tồn kho** | **140** | | **104.885.415.442** | **63.572.366.588** |
| Hàng tồn kho | 141 | 5.8 | 104.885.415.442 | 63.572.366.588 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **176.891.395** | **648.505.538** |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.13a | 176.891.395 | 23.706.266 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | 582.993.703 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | - | 41.805.569 |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **347.605.493.372** | **324.944.693.962** |
| **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | 5.9 | **33.000.000** | **33.000.000** |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | | 33.000.000 | 33.000.000 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| **Tài sản cố định** | **220** | | **22.853.085.537** | **23.639.402.306** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 22.849.885.519 | 23.629.802.292 |
| - Nguyên giá | 222 | | *36.308.592.639* | 35.570.544.639 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | *(13.458.707.120)* | (11.940.742.347) |
| Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | - |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | | 3.200.018 | 9.600.014 |
| - Nguyên giá | 228 | | *32.000.000* | 32.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | *(28.799.982)* | (22.399.986) |
| **Bất động sản đầu tư** | **230** | **5.11** | **2.814.624.000** | **2.814.624.000** |
| - Nguyên giá | 231 | | 2.814.624.000 | 2.814.624.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | - | - |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **286.144.486** | **19.119.854.486** |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| Chi phí XDCB dở dang | 242 | 5.12 | 286.144.486 | 19.119.854.486 |
| **Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **5.2** | **321.210.000.000** | **279.210.000.000** |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | 272.790.000.000 | 230.790.000.000 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 48.420.000.000 | 48.420.000.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **408.639.349** | **127.813.170** |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.13b | 408.639.349 | 127.813.170 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **843.756.592.378** | **572.339.822.299** |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **357.287.022.437** | **121.997.754.373** |
| **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **357.287.022.437** | **121.997.754.373** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.14 | 103.445.737.314 | 36.501.447.873 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.15 | 109.020.948.737 | 41.236.874.147 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.16 | 10.011.755.259 | 5.836.938.266 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 4.629.661.754 | 3.843.074.445 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 560.522.588 | - |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.17 | 290.333.234 | 12.193.449.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.18 | 128.457.713.366 | 20.018.546.035 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 5.19 | 870.350.185 | 2.367.424.607 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | - | - |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **Nợ dài hạn** | **330** | | **-** | **-** |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **486.469.569.941** | **450.342.067.926** |
| **Vốn chủ sở hữu** | **410** | **5.20** | **486.469.569.941** | **450.342.067.926** |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 434.893.340.000 | 406.448.300.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 434.893.340.000 | *406.448.300.000* |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (4.490.693.200) | (4.390.693.200) |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | - | - |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | - | - |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 56.066.923.141 | 48.284.461.126 |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 19.839.421.126 | 48.284.461.126 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 36.227.502.015 | - |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| **Nguồn kinh phí** | **430** | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **843.756.592.378** | **572.339.822.299** |

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Bích Thuận | Cao Hải Ngọc | Lê Văn Cường |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý IV Năm 2025 | Năm 2025 | Quý IV Năm 2024 | Năm 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 1 | **6.1** | **354.466.152.655** | **634.023.621.325** | **89.164.618.861** | **326.986.431.213** |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | | - | - | - | **661.767.990** |
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | **6.1** | **354.466.152.655** | **634.023.621.325** | **89.164.618.861** | **326.324.663.223** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 320.575.231.621 | 563.878.389.691 | 73.524.200.297 | 279.376.988.796 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **33.890.921.034** | **70.145.231.634** | **15.640.418.564** | **46.947.674.427** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 524.881.648 | 1.980.147.741 | 179.416.962 | 752.996.881 |
| Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 1.542.081.025 | 4.187.296.466 | 318.597.825 | 784.317.704 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *1.526.650.266* | *3.966.451.436* | *318.597.825* | *667.091.144* |
| Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | (987.232.462) | (946.204.441) | (531.093.981) | (2.383.380.652) |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.6 | 12.343.064.588 | 23.747.005.151 | 7.137.465.284 | 21.893.687.268 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **21.517.889.531** | **45.137.282.199** | **8.894.866.398** | **27.406.046.988** |
| Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 9.811.763 | 503.826.852 | 402.506.938 | 554.608.666 |
| Chi phí khác | 32 | 6.8 | 111.650.035 | 262.930.421 | 198.839.113 | 370.231.245 |
| **Lợi nhuận khác** | 40 | | **(101.838.272)** | **240.896.431** | **203.667.825** | **184.377.421** |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **21.416.051.259** | **45.378.178.630** | **9.098.534.223** | **27.590.424.409** |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.9 | 4.316.863.043 | 9.150.676.615 | 1.860.760.179 | 5.599.640.817 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **17.099.188.216** | **36.227.502.015** | **7.237.774.044** | **21.990.783.592** |

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Bích Thuận | Cao Hải Ngọc | Lê Văn Cường |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

| KHOẢN MỤC | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|---|---|---|
| **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | **45.378.178.630** | **27.590.424.409** |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 1.524.364.769 | 1.760.445.348 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 147.047.428 | (680.583.073) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | (220.845.030) | 88.783.373 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (1.980.147.741) | (659.241.798) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 3.966.451.436 | 667.091.144 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | **48.815.049.492** | **28.766.919.403** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (243.281.192.546) | 171.360.618.998 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (40.752.526.266) | 12.455.617.870 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 138.086.317.345 | (43.884.878.026) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (434.011.308) | 18.276.820 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (3.676.118.202) | (667.091.144) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (5.811.016.659) | (1.995.561.335) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | - | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | ***(107.053.498.144)*** | ***166.053.902.586*** |
| **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (738.048.000) | (6.858.091.387) |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn | 22 | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (37.331.290.475) | (54.178.541.524) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 66.669.449.412 | 3.000.000.000 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (16.274.298.219) | (105.000.000.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | - |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 1.960.190.097 | 214.206.375 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | ***14.286.002.815*** | ***(162.822.426.536)*** |
| **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | (100.000.000) | - |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | 303.857.095.541 | 139.918.421.536 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (195.417.928.210) | (148.375.273.655) |
| Tiền trả nợ thuê tài chính | 35 | - | - |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (12.193.449.000) | - |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị: VND

| KHOẢN MỤC | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | ***96.145.718.331*** | ***(8.456.852.119)*** |
| **LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM** | **50** | **3.378.223.002** | **(5.225.376.069)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **27.833.300.172** | **33.058.676.241** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **31.211.523.174** | **27.833.300.172** |

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Bích Thuận | Cao Hải Ngọc | Lê Văn Cường |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2025

## 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC (sau đây gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104606490, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 04 năm 2010, đăng ký thay đổi lần 24 (lần gần nhất) ngày 05 tháng 06 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 434.893.340.000 đồng.

Mã chứng khoán của Công ty là HVH.

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là: cung cấp, lắp đặt các thiết bị vui chơi, giải trí cao cấp như: sân trượt băng nghệ thuật, thủy cung đại dương, công viên nước, bể bơi và hoạt động lắp đặt hệ thống M&E.

Trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động cung cấp, lắp đặt các thiết bị vui chơi, giải trí cao cấp như: sân trượt băng nghệ thuật, thủy cung đại dương, công viên nước, bể bơi và hoạt động lắp đặt hệ thống M&E có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

### 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 trụ sở tại Tầng 8, tòa tháp C – Hồ Gươm Plaza, 102 Trần Phú, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Các công ty con của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

| Tên | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích |
|---|---|---|---|
| **Công ty con:** | | | |
| Công ty TNHH HVC Hưng Yên | 99,00% | 99,00% | 99,00% |
| Công ty cổ phần Tổng thầu Xây dựng HVC | 96,67% | 96,67% | 96,67% |
| Công ty TNHH Thiết bị vui chơi giải trí HVC Park | 95,00% | 95,00% | 95,00% |
| Công ty CP đầu tư và du lịch Lakehill | 99,00% | 99,00% | 99,00% |
| Công ty TNHH ĐT HVC và Hồ Gươm Hòa Bình | 76,32% | 76,32% | 76,32% |

Các đơn vị trực thuộc của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

| Tên | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC – Thành phố Hồ Chí Minh | Tầng 2, Tòa nhà Sophie Building, Số 277B Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| Kho hàng - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC | Thôn Thọ Bình – Xã Triệu Việt Vương, Tỉnh Hưng Yên |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

## 2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

## 3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

## 4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty.

### 4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho Quý IV năm 2025 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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 kết thúc năm tài chính 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.

### 4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### 4.3. Các giao dịch ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam (VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá đã thực hiện phát sinh trong năm tài chính được ghi nhận vào chi phí hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong năm chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong năm tài chính.

### 4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu :

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn ;

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn ;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

## 4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo như sau:

| | |
|---|---|
| - Sản phẩm dở dang | Giá vốn nguyên vật liệu và chi phí nhân công trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung theo từng công trình |
| - Hàng hóa | Bình quân gia quyền |

## 4.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

***Tài sản cố định hữu hình***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có 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 nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định ; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau ;

| | |
|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 – 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 – 07 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 – 08 năm |

- Tải sản cố định khác 04 – 06 năm

## 4.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu ;

(i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền" ;

(ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn ;

(iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

***Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm : Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 4.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

### 4.9. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

### 4.10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. 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.

### 4.11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp 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 thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

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 chi phí đi vay 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 cơ bản 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.

### 4.12. Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí bảo hành công trình xây lắp. Đây là khoản dự phòng cho bảo hành sản phẩm được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành với mức trích lập theo các cam kết với khách hàng. Việc trích lập dự phòng chi phí bảo hành của Công ty trong Quý IV năm 2025 được ước tính theo chính sách trích lập dự phòng bảo hành, cụ thể như sau:

- Các công trình có tỷ lệ trọng hàng hóa chiếm từ 80% trở lên, nhân công lắp đặt và vật tư phụ chiếm dưới 20% do đã có chính sách bảo hành từ nhà cung cấp nên Công ty không tiến hành trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình này.
- Các công trình có tỷ trọng hàng hóa chiếm dưới 75%, nhân công lắp đặt và vật tư phụ chiếm từ 25% trở lên thì Công ty tiến hành trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình trên theo tỷ lệ cam kết bảo hành tại từng hợp đồng nhưng không vượt quá 5% tổng giá trị hợp đồng.

## 4.13. Vốn chủ sở hữu

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

***Các quỹ***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

***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.

## 4.14. 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 lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

(i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.

(ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được tính toán một cách tin cậy.

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.

(iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 4.15. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### 4.16. Thuế

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 8%.

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính riêng và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

***Các loại thuế khác:*** Theo quy định hiện hành của Việt Nam.

### 4.17. Công cụ tài chính

***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

### 4.18 Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12

năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

### 4.19. Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 257.992.142 | 9.236.059 |
| Tiền gửi ngân hàng | 25.953.531.032 | 10.012.485.987 |
| Các khoản tương đương tiền(i) | 5.000.000.000 | 17.811.578.126 |
| **Cộng** | **31.211.523.174** | **27.833.300.172** |

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng tại Ngân hàng BIDV và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; thời hạn 01 tháng đến 03 tháng; lãi suất 3.6%/năm đến 5.8 % năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

## 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

### Đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2025 (VND) | | | 01/01/2025 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| ***Đầu tư vào Công ty con*** | ***272.790.000.000*** | **-** | ***(*)*** | ***230.790.000.000*** | **-** | ***(*)*** |
| Công ty TNHH HVC Hưng Yên (i) | 59.400.000.000 | - | (*) | 59.400.000.000 | - | (*) |
| Công ty CP Tổng thầu Xây dựng HVC (ii) | 29.000.000.000 | - | (*) | 27.000.000.000 | - | (*) |
| Công ty TNHH Thiết bị Vui chơi Giải trí HVC Park (iii) | 28.500.000.000 | - | (*) | 28.500.000.000 | - | (*) |
| Công ty CP đầu tư và du lịch Lakehill (iv) | 10.890.000.000 | - | (*) | 10.890.000.000 | - | (*) |
| Công ty TNHH đầu tư HVC và Hồ Gươm Hòa Bình(v) | 145.000.000.000 | - | (*) | 105.000.000.000 | - | (*) |
| ***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*** | ***48.420.000.000*** | **-** | ***(*)*** | ***48.420.000.000*** | **-** | ***(*)*** |
| Công ty Cổ phần Chí Thành (vi) | 48.420.000.000 | - | (*) | 48.420.000.000 | - | (*) |
| **Cộng** | **321.210.000.000** | **-** | **(*)** | **279.210.000.000** | **-** | **(*)** |

(i) Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900982165 ngày 11 tháng 01 năm 2016, thay đổi lần gần nhất (lần 04) ngày 21 tháng 2 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 4 ngày 21/02/2022 là 60.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH HVC Hưng Yên là 59.400.000.000 đồng tương ứng tỷ lệ 99,00% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH HVC Hưng Yên là 59.400.000.000 đồng.

(ii) Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0108433496 ngày 18/04/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 50.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty cổ phần Tổng thầu xây dựng HVC là 49.000.000.000 đồng tương ứng tỷ lệ 98% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty CP Tổng thầu xây dựng HVC là 29.000.000.000 đồng.

(iii) Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108761458 ngày 29 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 30.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH Thiết bị Vui chơi Giải trí HVC Park là 28.500.000.000 đồng tương ứng tỷ lệ 95,00% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH Thiết bị Vui chơi Giải trí HVC Park là 28.500.000.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

(iv)Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400536676 ngày 23 tháng 11 năm 2022, thay đổi lần gần nhất (lần01) ngày 16 tháng 3 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 1 ngày 16/03/2024 là 11.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty CP đầu tư và du lịch Lakehill là 10.890.000.000 đồng tương ứng tỷ lệ 99,00% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty CP đầu tư và du lịch Lakehill là 10.890.000.000 đồng.

(v) Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400543722 ngày 01 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 150.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH đầu tư HVC và Hồ Gươm Hòa Bình là 105.000.000.000 đồng tương ứng tỷ lệ 70,00% vốn điều lệ. Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC vào Công ty TNHH đầu tư HVC và Hồ Gươm Hòa Bình là 145.000.000.000 đồng.

(vi) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chí Thành theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/HVC/2020/NQHDQT ngày 05/09/2020 thông qua việc góp vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Chí Thành để thực hiện dự án đầu tư "Khu biệt thự nhà vườn trồng rừng kết hợp du lịch sinh thái" tại xã Mông Hóa, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình với tổng diện tích dự án khoảng 40ha. Công ty đầu tư với số tiền là 48.420.000.000 đồng chiếm 20,00% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Cổ phần Chí Thành hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 25121000281 ngày 24/01/2011 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hòa Bình cấp và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400233946, đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 09 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 03 (lần gần nhất) ngày 05 tháng 03 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hòa Bình cấp.

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| ***Các khách hàng là bên liên quan*** | ***-*** | ***1.110.547.945*** |
| - Công ty TNHH ĐT HVC và Hồ Gươm Hòa Bình | - | 1.110.547.945 |
| ***Các khách hàng độc lập*** | ***268.735.305.371*** | ***79.884.281.155*** |
| - Công ty CP CNCtech Global | 194.554.522.225 | - |
| - Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty CP Vinhomes | - | 21.396.804.442 |
| - Công ty CP giải pháp công nghệ CNC | 19.029.989.000 | - |
| - Công ty Cổ phần bể bơi thông minh Spool | 2.334.574.770 | 6.534.574.770 |
| - Công ty TNHH Xây dựng Cát Hải | 1.569.206.695 | 14.063.860.576 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 | 9.600.000.000 | 9.600.000.000 |
| - Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận | 8.118.447.923 | 8.118.447.924 |
| - Các khách hàng khác | 33.528.564.758 | 20.170.593.443 |
| **Cộng** | **268.735.305.371** | **80.994.829.100** |

### 5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 VNĐ | 01/01/2025 VNĐ |
|---|---|---|
| ***Các khách hàng là bên liên quan*** | ***-*** | ***-*** |
| ***Các khách hàng độc lập*** | ***24.850.305.790*** | ***3.023.940.361*** |
| -Công ty CP TM thiết bị điện Nguyễn Gia | 4.578.899.773 | - |
| - Công ty cổ phần bể bơi thông minh Spool | 11.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Đầu tư SX & TM Hoàng Minh | 2.920.095.085 | - |
| - Công ty TNHH Kiến trúc & XD quốc tế Baleine | 486.275.200 | 486.275.200 |
| - Công ty CP CID Việt Nam | 346.000.000 | 346.000.000 |
| - Công ty TNHH đầu tư và PT HIKARU | 301.451.700 | 304.586.700 |
| - Công ty TNHH Đầu tư thương mại Hòa Đạt | 900.375.813 | - |
| - Các nhà cung cấp khác | 4.317.208.219 | 1.887.078.461 |
| **Cộng** | **24.850.305.790** | **3.023.940.361** |

### 5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| - Nguyễn Việt Thắng (i) | 8.106.630.137 | 8.106.630.137 |
| - Công ty Hồ Gươm Hòa Bình vay tiền(ii) | - | 28.900.000.000 |
| - Công ty CP Gia Phú Capital Việt Nam (iii) | 5.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **13.106.630.137** | **37.006.630.137** |

(i) Khoản cho ông Nguyễn Việt Thắng vay ngày 15 tháng 02 năm 2023 có tài sản đảm bảo là 10% vốn điều lệ của ông Nguyễn Việt Thắng sở hữu tại Công ty TNHH Sông Thao. Ngày 02/10/2023 Công ty ký hợp đồng mua lại 10% phần vốn góp tại Công ty TNHH Sông Thao của ông Nguyễn Việt Thắng với giá trị chuyển nhượng là 11.106.630.137 VND. Khoản cho vay sẽ được bù trừ với số tiền chuyển nhượng phải trả ông Nguyễn Văn Thắng khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất. Tuy nhiên, do chưa hoàn thiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng nên ông Nguyễn Việt Thắng tạm trả lại một phần khoản vay (3 tỷ đồng) và tiếp tục trả lại đủ khoản vay trên nếu không hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng. Khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

(ii), (iii) Các hợp đồng cho vay thời hạn 12 tháng, lãi suất 6-7.5%/ năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

## 5.6 Phải thu khác

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Phải thu các bên liên quan:** | - | - | **296.128.768** | - |
| Công ty TNHH đầu tư HVC và Hồ Gươm Hòa Bình | - | - | 296.128.768 | - |
| **Phải thu các tổ chức, cá nhân:** | **57.403.164.017** | - | **25.431.877.737** | - |
| Ký quỹ ký cược ngân hàng | 24.825.877.435 | - | 4.620.770.001 | - |
| Công ty cổ phần Novareal (i) | 20.338.999.164 | - | 20.338.999.164 | - |
| Công ty CP Mặt trời Hà Nam (ii) | 11.751.689.774 | - | - | - |
| Lãi dự thu | 19.957.644 | - | 172.389.582 | - |
| Tạm ứng | 458.000.000 | - | 8.151.650 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 8.640.000 | - | 175.000 | - |
| **Cộng** | **57.403.164.017** | - | **25.440.029.387** | - |

*(i) Đặt cọc theo văn bản thỏa thuận số VTV.2-SH02/2023/VBTT/NVR-HVC ngày 28/3/2023, Công ty đặt cọc để ký kết hợp đồng khi bên Công ty Cổ phần Novareal là "Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở diện tích 4,2777 ha, tại Phường Thạnh Mỹ Lợi thành phố Thủ Đức" đủ điều kiện bán Bất động sản.*

*(ii)Giá trị đã thanh toán (hình thức cấn trừ công nợ) cho công ty cổ phần mặt trời Hà Nam để mua 2 căn hộ C19109+C19111 theo hợp đồng mua bán số C19109/SUC/HĐMBNO và hợp đồng mua bán số C19111/SUC/HĐMBNO*

## 5.7 Dự phòng phải thu khó đòi

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5 | > 3 năm | 9.600.000.000 | (9.600.000.000) | > 3 năm | 9.600.000.000 | (9.600.000.000) |
| Công ty TNHH Delta valley Bình Thuận | 2 - 3 năm | 8.118.447.924 | (5.682.913.547) | 1 - 2 năm | 8.118.447.924 | (4.059.223.962) |
| Công ty Cổ phần Milton | > 3 năm | 435.848.744 | (435.848.744) | > 3 năm | 435.848.744 | (435.848.744) |
| Bệnh viện Đa khoa Kim Thành Hải Dương | > 3 năm | 282.800.000 | (282.800.000) | > 3 năm | 282.800.000 | (282.800.000) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera | > 3 năm | 629.241.493 | (629.241.493) | 2 - 3 năm | 629.241.493 | (629.241.493) |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | > 3 năm | 1.416.332.536 | (1.416.332.536) | > 3 năm | 1.698.369.032 | (1.395.900.271) |
| **Cộng** | | **20.482.670.697** | **(18.047.136.320)** | | **20.764.707.193** | **(16.403.014.470)** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

***Tình hình biến động các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:***

| | Năm 2025 (VND) | Năm 2024 (VND) |
|---|---|---|
| -Số đầu kỳ | 16.403.014.470 | 13.934.346.550 |
| -Trích lập dự phòng trong kỳ | 1.854.121.850 | 2.468.667.920 |
| -Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (210.000.000) | - |
| **Số cuối kỳ** | **18.047.136.320** | **16.403.014.470** |

## 5.8 Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| -Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 86.745.664.259 | - | 53.547.310.378 | - |
| -Hàng hóa | 18.139.751.183 | - | 10.025.056.210 | - |
| **Cộng** | **104.885.415.442** | **-** | **63.572.366.588** | **-** |

## 5.9 Các khoản phải thu dài hạn

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| -Khoản đặt cọc thuê văn phòng Sài Gòn | 28.000.000 | 28.000.000 |
| -Đặt cọc khác | 5.000.000 | 5.000.000 |
| **Cộng** | **33.000.000** | **33.000.000** |

## 5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc (VNĐ) | Máy móc và thiết bị (VNĐ) | Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VNĐ) | Tài sản cố định khác (VNĐ) | Cộng (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số đầu năm | 29.311.291.829 | 1.268.572.137 | 4.863.680.673 | 127.000.000 | 35.570.544.639 |
| Mua trong kỳ | 97.200.000 | - | 640.848.000 | - | 738.048.000 |
| **Số cuối kỳ** | **29.408.491.829** | **1.268.572.137** | **5.504.528.673** | **127.000.000** | **36.308.592.639** |
| *Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng* | *2.641.569.411* | *312.675.200* | *1.942.491.582* | *127.000.000* | *5.023.736.193* |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | |
| Số đầu năm | 8.259.330.520 | 632.809.462 | 2.921.602.365 | 127.000.000 | 11.940.742.347 |
| Khấu hao trong kỳ | 903.563.824 | 153.589.728 | 460.811.221 | - | 1.517.964.773 |
| **Số cuối kỳ** | **9.162.894.344** | **786.399.190** | **3.382.413.586** | **127.000.000** | **13.458.707.120** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Số đầu năm | 21.051.961.309 | 635.762.675 | 1.942.078.308 | - | 23.629.802.292 |
| **Số cuối kỳ** | **20.245.597.485** | **482.172.947** | **2.122.115.087** | **-** | **22.849.885.519** |

**Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

| | Nguyên giá (VND) | Giá trị hao mòn lũy kế (VND) | Giá trị còn lại (VND) |
|---|---|---|---|
| **01/01/2025** | **32.000.000** | **22.399.986** | **9.600.014** |
| Tăng trong kỳ | - | 6.399.996 | (6.399.996) |
| **31/12/2025** | **32.000.000** | **28.799.982** | **3.200.018** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 5.11 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| - Quyền sử dụng đất tại Bách Quang, Thái Nguyên | 2.814.624.000 | 2.814.624.000 |
| **Cộng** | **2.814.624.000** | **2.814.624.000** |

### 5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| - Chi phí xây dựng dở dang tại xóm Nước Hang, Phường Kỳ Sơn, Phú Thọ | 286.144.486 | 19.119.854.486 |
| **Cộng** | **286.144.486** | **19.119.854.486** |

### 5.13 Chi phí trả trước

***a.Chi phí trả trước ngắn hạn***

| | 01/01/2025 (VND) | Tăng trong kỳ (VND) | Đã Phân bổ chi phí (VND) | 31/12/2025 (VND) |
|---|---|---|---|---|
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 23.706.266 | 183.183.428 | 29.998.299 | 176.891.395 |
| **Cộng** | **23.706.266** | **183.183.428** | **29.998.299** | **176.891.395** |

***b. Chi phí trả trước dài hạn***

| | 01/01/2025 (VND) | Tăng trong kỳ (VND) | Đã Phân bổ chi phí (VND) | 31/12/2025 (VND) |
|---|---|---|---|---|
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 127.813.170 | 529.720.759 | 248.894.580 | 408.639.349 |
| **Cộng** | **127.813.170** | **529.720.759** | **248.894.580** | **408.639.349** |

### 5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| ***Các nhà cung cấp là bên thứ ba*** | **103.445.737.314** | **103.445.737.314** | **36.501.447.873** | **36.501.447.873** |
| - Công ty TNHH Cáp Taihan Vina | 5.181.560.472 | 5.181.560.472 | - | - |
| - Công ty TNHH đầu tư TM Gia Vinh | 9.583.400.572 | 9.583.400.572 | 3.441.514.320 | 3.441.514.320 |
| - Công ty CP Ademax | - | - | 5.151.845.600 | 5.151.845.600 |
| - YIXING SEA FOUNTAIN EQUIPMENT CO., | 2.442.575.800 | 2.442.575.800 | 8.217.265.222 | 8.217.265.222 |
| - Công ty TNHH SX-TM-ĐT- XD Hải Hà | 1.166.595.643 | 1.166.595.643 | 1.166.595.643 | 1.166.595.643 |
| - Công ty CP đầu tư Sông Thao | 68.019.151.078 | 68.019.151.078 | - | - |
| - Cung cấp khác | 17.052.453.749 | 17.052.453.749 | 18.524.227.088 | 18.524.227.088 |
| **Cộng** | **103.445.737.314** | **103.445.737.314** | **36.501.447.873** | **36.501.447.873** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| ***Các khách hàng độc lập*** | ***109.020.948.737*** | ***41.236.874.147*** |
| - Công ty CP tập đoàn xây dựng SCG | 17.899.793.233 | 9.869.383.667 |
| - Công tyTNHH xây dựng và quản lý dự án HỒ TÂY | 16.352.978.542 | - |
| - Công ty CP đầu tư địa ốc VẠN PHÚC | 7.266.166.287 | 7.266.166.287 |
| -Công ty TNHH xây dựng dân dụng OLYMPIA | 8.165.412.739 | 4.758.229.699 |
| - Công ty TNHH kỹ thuật xây dựng ĐỒNG PHONG | 10.664.827.603 | 17.486.560.585 |
| - Công ty TNHH xây dựng công nghiệp OLYMPIA | 8.475.461.236 | - |
| - Công ty CP PT và đầu tư XD Vincons | 10.216.423.026 | - |
| - Đại học Phenika | 15.806.823.621 | - |
| - Các khách hàng khác | 14.173.062.450 | 1.856.533.909 |
| **Cộng** | **109.020.948.737** | **41.236.874.147** |

### 5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2025 VNĐ | | 01/01/2025 VNĐ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ |
| - Thuế TNDN | 9.139.300.773 | 9.139.300.773 | 5.799.640.817 | 5.799.640.817 |
| - Thuế GTGT | 848.973.186 | 848.973.186 | - | - |
| - Thuế TNCN | 23.481.300 | 23.481.300 | 37.297.449 | 37.297.449 |
| **Cộng** | **10.011.755.259** | **10.011.755.259** | **5.836.938.266** | **5.836.938.266** |

***Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước***

| | 01/01/2025 | | Phát sinh trong kỳ | | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Số phải nộp (VND) | Số đã nộp (VND) | Số đã nộp (VND) | Số phải nộp (VND) | Số phải nộp (VND) |
| - Thuế GTGT | - | 41.805.569 | - | 890.778.755 | 848.973.186 |
| - Thuế GTGT nhập khẩu | - | - | 650.499.163 | 549.118.519 | - |
| - Thuế nhập khẩu | - | - | 99.974.831 | 95.045.395 | - |
| - Thuế TNDN | 5.799.640.817 | - | 5.799.640.817 | 9.139.300.773 | 9.139.300.773 |
| - Thuế TNCN | 37.297.449 | - | 1.044.353.613 | 1.030.537.464 | 23.481.300 |
| **Cộng** | **5.836.938.266** | **41.805.569** | **7.340.642.984** | **7.167.343.927** | **10.011.755.259** |

### 5.17 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| ***Phải trả ngắn hạn khác là bên thứ ba*** | **-** | **12.193.449.000** |
| - Cổ tức cho các cổ đông | - | 12.193.449.000 |
| - Chi phí lãi vay phải trả | 290.333.234 | - |
| **Cộng** | **290.333.234** | **12.193.449.000** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

## 5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VNĐ) | | 01/01/2025 (VNĐ) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| ***Vay NH TMCP Kỹ Thương Việt Nam(i)*** | ***123.246.992.376*** | ***123.246.992.376*** | ***20.018.546.035*** | ***20.018.546.035*** |
| *+Hợp đồng tín dụng* | *122.104.991.468* | *122.104.991.468* | - | - |
| *+ Hợp đồng mức/hạn mức chiết khấu* | *1.142.000.908* | *1.142.000.908* | *20.018.546.035* | *20.018.546.035* |
| ***Vay NH Quốc Dân (ii)*** | ***5.210.720.990*** | ***5.210.720.990*** | - | - |
| *+ Hợp đồng mức /hạn mức chiết khấu* | *5.210.720.990* | *5.210.720.990* | - | - |
| **Cộng** | **128.457.713.366** | **128.457.713.366** | **20.018.546.035** | **20.018.546.035** |

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Hội sở theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số HS020140019/HĐHMTD ngày 09/09/2014, phụ lục số HS020140019/HĐHMTD/PLHM-2804177 ngày 25 tháng 02 năm 2025 với hạn mức tín dụng là 250.000.000.000 đồng, thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng là 12 tháng (từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/02/2026) và phụ lục số HS020140019 /HĐHMTD /PLHM-3100606 ngày 06/05/2025 với hạn mức tín dụng là 370.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên giấy nhận nợ.

- Hợp đồng cấp mức/ hạn mức chiết khấu hối phiếu đòi nợ số HSO20252804177/HDCK ký ngày 25 tháng 02 năm 2025 với giá trị hạn mức chiết khấu là: 50.000.000.000 VND. Thời hạn sử dụng hạn mức chiết khấu là 12 tháng (Từ ngày 25/02/2025 đến ngày 25/02/2026).

(ii) Khoản vay Ngân hàng Quốc Dân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số: 7724/25/HDHM/HKM ký ngày 10/10/2025 với hạn mức cấp tín dụng tối đa là: 100.000.000.000 đ (Một trăm tỷ đồng)

## 5.19 Dự phòng phải trả

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 870.350.185 | 2.367.424.607 |
| **Cộng** | **870.350.185** | **2.367.424.607** |

## 5.20 Vốn chủ sở hữu

***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu***

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| | (VND) | (VND) | (VND) | (VND) |
| 01/01/2024 | 406.448.300.000 | (4.390.693.200) | 38.487.126.534 | 440.544.733.334 |
| -Lợi nhuận trong năm trước | - | - | 21.990.783.592 | 21.990.783.592 |
| -Tăng trong kỳ | - | - | - | - |
| -Tạm ứng cổ tức | - | - | (12.193.449.000) | (12.193.449.000) |
| **31/12/2024** | **406.448.300.000** | **(4.390.693.200)** | **48.284.461.126** | **450.342.067.926** |
| 01/01/2025 | 406.448.300.000 | (4.390.693.200) | 48.284.461.126 | 450.342.067.926 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| -Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | 36.227.502.015 | 36.227.502.015 |
| -Chi phí phát hành cổ phiếu | - | (100.000.000) | - | (100.000.000) |
| -Phát hành cổ phiếu trả cổ tức | 28.445.040.000 | - | (28.445.040.000) | - |
| **31/12/2025** | **434.893.340.000** | **(4.490.693.200)** | **38.967.734.925** | **486.469.569.941** |

***Cổ phiếu***

| | 31/12/2025 (VND) | 01/01/2025 (VND) |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 43.489.334 | 40.644.830 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 43.489.334 | 40.644.830 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *43.489.334* | *40.644.830* |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| *Cổ phiếu phổ thông* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 43.489.334 | 40.644.830 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *43.489.334* | *40.644.830* |

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

## 6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

### 6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **354.466.152.655** | **634.023.621.325** | **89.164.618.861** | **326.986.431.213** |
| - Doanh thu bán hàng hóa | 734.605.140 | 25.406.111.898 | 5.680.819.000 | 45.269.784.646 |
| - Doanh thu thi công lắp đặt công trình | 45.882.772.323 | 117.277.229.981 | 83.483.799.861 | 281.716.646.567 |
| - Doanh thu nhà xưởng công nghiệp | 307.848.775.192 | 491.340.279.446 | - | - |
| ***Các khoản giảm trừ doanh thu*** | - | - | - | (661.767.990) |
| **Doanh thu thuần** | **354.466.152.655** | **634.023.621.325** | **89.164.618.861** | **326.324.663.223** |

### 6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| - Giá vốn hàng hóa | 609.722.266 | 21.087.072.875 | 4.232.646.412 | 37.973.994.353 |
| - Giá vốn thi công lắp đặt công trình | 40.376.839.644 | 103.203.962.383 | 69.291.553.885 | 241.402.994.443 |
| - Giá vốn thi công nhà xưởng | 279.588.669.711 | 439.587.354.432 | - | - |
| **Tổng giá vốn** | **320.575.231.621** | **563.878.389.691** | **73.524.200.297** | **279.376.988.796** |

### 6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| - Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 524.881.648 | 1.980.147.741 | 167.270.372 | 720.780.366 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá | - | - | 12.146.590 | 32.216.515 |
| **Cộng** | **524.881.648** | **1.980.147.741** | **179.416.962** | **752.996.881** |

### 6.4. Chi phí tài chính

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| - Tiền lãi vay | 1.526.650.266 | 3.966.451.436 | 318.597.825 | 667.091.144 |
| -Chênh tỷ giá | 15.430.759 | 220.845.030 | - | 117.226.560 |
| **Cộng** | **1.542.081.025** | **4.187.296.466** | **318.597.825** | **784.317.704** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 6.5. Chi phí bán hàng

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| -Chi phí hoàn nhập bảo hành | (1.041.816.995) | (1.206.238.974) | (560.340.639) | (2.504.990.352) |
| -Chi phí dịch vụ mua ngoài | 54.584.533 | 260.034.533 | 29.246.658 | 121.609.700 |
| **Cộng** | **(987.232.462)** | **(946.204.441)** | **(531.093.981)** | **(2.383.380.652)** |

### 6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 (VNĐ) | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 (VNĐ) |
|---|---|---|---|---|
| -Chi phí nhân viên quản lý | 4.937.946.527 | 16.214.362.103 | 4.517.997.016 | 14.219.697.263 |
| -Chi phí đồ dùng quản lý | 50.599.000 | 419.713.013 | 164.563.443 | 846.513.681 |
| -Chi phí khấu hao TSCĐ | 410.215.337 | 1.500.875.623 | 495.558.528 | 1.904.560.218 |
| -Thuế, phí và lệ phí | 238.123.971 | 434.904.310 | 110.945.903 | 397.207.025 |
| -Hoàn /trích chi phí dự phòng | 1.854.121.850 | 1.633.821.850 | 1.388.591.578 | 2.003.308.605 |
| -Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.192.340.821 | 282.749.386 | 130.965.879 | 1.147.495.180 |
| -Chi phí khác | 659.717.082 | 3.260.578.866 | 328.842.937 | 1.374.905.296 |
| **Cộng** | **12.343.064.588** | **23.747.005.151** | **7.137.465.284** | **21.893.687.268** |

### 6.7. Thu nhập khác

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| - Thu nhập khác | 9.811.763 | 503.826.852 | 402.506.938 | 554.608.666 |
| **Cộng** | **9.811.763** | **503.826.852** | **402.506.938** | **554.608.666** |

### 6.8. Chi phí khác

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| - Chi phí khác | 111.650.035 | 262.930.421 | 198.839.113 | 370.231.245 |
| **Cộng** | **111.650.035** | **262.930.421** | **198.839.113** | **370.231.245** |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**
Quý IV năm 2025

### 6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Quý IV năm 2025 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025 | Quý IV năm 2024 (VNĐ) | Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| -Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 21.416.051.259 | 45.378.178.630 | 9.098.534.223 | 27.590.424.409 |
| -Các khoản điều chỉnh lợi nhuận | 168.263.956 | 375.204.445 | 205.266.672 | 407.779.676 |
| -Thu nhập tính thuế | 21.584.315.215 | 45.753.383.075 | 9.303.800.895 | 27.998.204.085 |
| -Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% | 20% | 20% |
| **Thuế TNDN phải nộp** | **4.316.863.043** | **9.150.676.615** | **1.860.760.179** | **5.599.640.817** |

## 7 THÔNG TIN KHÁC

**7.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác:** không có

**7.2. Tính hoạt động liên tục của Công ty**

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

Ngày 27 tháng 01 năm 2026

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Bích Thuận | Cao Hải Ngọc | Lê Văn Cường |