

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7- 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 43

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH**

Tầng 1, Tòa nhà Vista, Số 4/15 Phố Duy Tân,  
Phường Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

---

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn CNCTech (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Đào Hoàng Việt	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2025)
Ông Nguyễn Trọng Khang	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2025)
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 03 năm 2025)

**Ban Điều hành**

Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch Điều hành Tập đoàn
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Chủ tịch Điều hành Tập đoàn
Bà Nguyễn Phương Nga	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH

Tầng 1, Tòa nhà Vista, Số 4/15 Phố Duy Tân,  
Phường Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Điều hành 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 Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



**Nguyễn Văn Hùng**  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.387.611.249.103</b>	<b>1.489.051.770.509</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>280.433.142.098</b>	<b>199.763.948.767</b>
1. Tiền	111		110.398.950.023	132.113.222.764
2. Các khoản tương đương tiền	112		170.034.192.075	67.650.726.003
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>831.752.521.815</b>	<b>287.088.429.654</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	172.047.800.000	181.239.800.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(3.500.000.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	659.704.721.815	109.348.629.654
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>924.579.054.791</b>	<b>820.388.999.245</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	435.878.396.356	325.322.955.694
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	83.517.547.584	110.196.970.500
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	270.771.500.000	265.479.328.267
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		135.640.840.647	119.746.767.451
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.229.229.796)	(357.022.667)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>245.509.973.880</b>	<b>108.687.697.149</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	245.509.973.880	108.687.697.149
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>105.336.556.519</b>	<b>73.122.695.694</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	10.027.552.260	6.657.591.423
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		89.201.901.276	63.619.712.059
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	6.107.102.983	2.845.392.212

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.021.185.314.497</b>	<b>4.726.311.876.169</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>73.371.559.274</b>	<b>67.050.552.132</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	22.490.000.000	43.227.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216		50.881.559.274	23.823.552.132
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>577.824.894.466</b>	<b>346.881.839.791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	551.323.219.195	308.156.090.476
- Nguyên giá	222		718.919.249.846	418.503.605.715
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(167.596.030.651)	(110.347.515.239)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	23.161.979.819	34.565.076.954
- Nguyên giá	225		36.798.948.456	55.549.369.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(13.636.968.637)	(20.984.292.502)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	3.339.695.452	4.160.672.361
- Nguyên giá	228		11.059.636.400	10.612.486.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.719.940.948)	(6.451.814.039)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>1.878.836.098.488</b>	<b>1.397.363.698.169</b>
- Nguyên giá	231		2.149.231.641.012	1.591.455.974.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(270.395.542.524)	(194.092.276.096)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>918.316.750.835</b>	<b>1.291.867.317.815</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	918.316.750.835	1.291.867.317.815
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>301.964.821.481</b>	<b>292.346.137.950</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	18	272.164.821.481	283.546.137.950
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19	29.800.000.000	8.800.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.270.871.189.953</b>	<b>1.330.802.330.312</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1.271.552.585.004	1.330.546.610.269
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(681.395.051)	255.720.043
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>7.408.796.563.600</b>	<b>6.215.363.646.678</b>


Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.119.899.893.441</b>	<b>4.159.367.812.016</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.295.960.936.737</b>	<b>1.503.081.315.279</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	500.478.976.314	310.058.651.179
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	278.740.759.950	76.942.454.158
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	47.302.344.185	42.364.729.713
4. Phải trả người lao động	314		27.397.877.822	23.381.540.120
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11.792.707.354	19.746.592.812
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		180.907.908.683	132.834.656.861
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	343.177.475.351	318.507.696.084
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	902.678.371.374	576.631.500.407
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.484.515.704	2.613.493.945
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.823.938.956.704</b>	<b>2.656.286.496.737</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	20	2.384.658.584	30.617.778.865
2. Chi phí phải trả dài hạn	333		120.000.000	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		33.644.007.650	28.129.093.637
4. Phải trả dài hạn khác	337	22	168.838.287.657	159.395.990.684
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	2.490.133.511.389	2.279.507.764.736
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		128.818.491.424	158.635.868.815
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.288.896.670.159</b>	<b>2.055.995.834.662</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>2.288.896.670.159</b>	<b>2.055.995.834.662</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		916.000.000.000	916.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		916.000.000.000	916.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		127.600.000.000	127.600.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		108.000.000.000	108.000.000.000
4. Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(4.864.930.892)	(4.864.930.892)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		495.330.264.782	338.651.022.651
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		336.115.700.990	301.111.607.231
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		159.214.563.792	37.539.415.420
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		646.831.336.269	570.609.742.903
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>7.408.796.563.600</b>	<b>6.215.363.646.678</b>

  
Lê Thu Thủy  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm  
2026

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	2.217.989.765.854	1.637.623.577.003
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.820.385.821	384.953.274
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.215.169.380.033	1.637.238.623.729
4. Giá vốn hàng bán	11	26	1.719.621.923.027	1.174.252.940.901
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		495.547.457.006	462.985.682.828
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	136.477.540.355	88.561.989.819
7. Chi phí tài chính	22	28	224.495.970.138	195.496.913.319
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		217.381.533.579	189.249.023.479
8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24		(1.491.921.043)	(6.971.921.046)
9. Chi phí bán hàng	25	29	45.231.525.895	28.425.034.818
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	144.718.667.503	132.154.096.723
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		216.086.912.782	188.499.706.741
12. Thu nhập khác	31	30	9.064.243.835	181.830.666.536
13. Chi phí khác	32		6.851.480.099	5.463.363.032
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.212.763.736	176.367.303.504
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		218.299.676.518	364.867.010.245
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		37.602.301.613	38.857.527.816
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(28.880.262.297)	19.776.311.345
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		209.577.637.202	306.233.171.084
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		159.214.563.792	215.320.820.273
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		50.363.073.410	90.912.350.811
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.738	2.665



Lê Thu Thủy  
Người lập biểu



Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	218.299.676.519	364.867.010.245
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, phân bổ tiền thuê đất và lãi từ giao dịch mua rẻ	02	172.711.679.017	(31.841.107.906)
Các khoản dự phòng	03	(1.756.771.112)	6.470.516.612
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(17.766.944.973)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(8.855.157.969)	(35.551.420.563)
Chi phí lãi vay	06	217.381.533.579	189.249.023.479
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	597.780.960.034	475.427.076.894
Thay đổi các khoản phải thu	09	(390.760.766.763)	1.031.848.857.412
Thay đổi hàng tồn kho	10	(136.822.276.731)	17.798.847.626
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	631.231.761.643	(177.614.102.986)
Thay đổi chi phí trả trước	12	55.624.064.428	(375.821.761.576)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	9.192.000.000	148.432.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(221.330.368.034)	(183.479.916.759)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.503.683.188)	(18.340.255.945)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	509.411.691.389	918.250.744.666
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(487.671.262.554)	(669.584.206.514)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	-	249.407.998.689
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(659.704.721.815)	(822.761.049.201)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	109.348.629.654	893.015.784.745
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.705.740.223)	(727.221.854.659)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia	27	40.068.634.927	65.527.361.056
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(999.664.460.011)	(1.011.615.965.884)

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	34.249.344.333	102.777.085.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.976.457.512.067	1.965.842.415.411
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.426.478.237.395)	(1.834.036.603.587)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(13.306.657.052)	(11.332.444.813)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>570.921.961.953</b>	<b>223.250.452.011</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>80.669.193.331</b>	<b>129.885.230.793</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>199.763.948.767</b>	<b>69.791.458.795</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	87.259.179
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>280.433.142.098</b>	<b>199.763.948.767</b>

Lê Thu Thủy  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thái Sơn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hùng  
Chủ tịch Điều hành Tập đoàn

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm  
2026

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNCTech (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển CNC Hà Nội được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106839469 ngày 06 tháng 5 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 29 tháng 12 năm 2017, Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu doanh nghiệp từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi gần nhất là lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 1, tòa nhà Vista, số 4/15 phố Duy Tân, phường Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam.

### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất máy luyện kim;
- Sản xuất sắt, thép, gang;
- Đúc sắt, thép;
- Đúc kim loại màu;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; và
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn.

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất, thương mại và cho thuê bất động sản khu công nghiệp.

### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết mà Công ty nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
<b>a) Công ty con trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần CNCTech Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Sản xuất công nghiệp hỗ trợ và cho thuê nhà xưởng
2	Công ty Cổ phần CNCTech Hà Nam	Ninh Bình	98,00%	98,00%	Cho thuê nhà xưởng
3	Công ty Cổ phần CNCTech Thăng Long	Phú Thọ	94,28%	94,28%	Sản xuất công nghiệp hỗ trợ và cho thuê nhà xưởng
4	Công ty Cổ phần CNCTech Global	Bắc Ninh	92,00%	92,00%	Cho thuê nhà xưởng
5	Công ty Cổ phần VinaStartup Vinh Phúc	Phú Thọ	79,49%	79,49%	Xây dựng, thương mại, dịch vụ, cho thuê nhà xưởng
6	Công ty Cổ phần Arts Group	Phú Thọ	54,13%	54,13%	Sản xuất gia công thiết bị dụng cụ y tế
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn FSI	Phú Thọ	48,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản
<b>b) Công ty con gián tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ cao CNC	Thành phố Hồ Chí Minh	92,69%	98,32%	Sản xuất công nghiệp hỗ trợ và cho thuê nhà xưởng
2	Công ty Cổ phần SMCTech	Phú Thọ	58,28%	61,82%	Sản xuất công nghiệp hỗ trợ
3	Công ty Cổ phần Công nghiệp ASV	Phú Thọ	48,08%	51,00%	Thương mại
4	Công ty TNHH Logistic Quốc tế Bắc Giang	Bắc Ninh	57,17%	94,02%	Cung cấp dịch vụ kho bãi và lưu trữ hàng hóa
<b>c) Công ty liên kết</b>					
1	Công ty Cổ phần MKC Vinh Phúc	Phú Thọ	50,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO	Hà Nội	49,00%	49,00%	Sản xuất, gia công các thiết bị điện tử viễn thông
3	Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	Hà Nội	35,14%	35,14%	Nghiên cứu, thiết kế và sản xuất máy chuyên dụng
4	Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	Thành phố Hồ Chí Minh	24,02%	24,02%	Sản xuất gia công linh kiện dầu khí

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

**Năm tài chính**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Điều hành 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 hợp nhất 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.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là nhất quán.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

*Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất*

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### **Hợp nhất kinh doanh theo phương pháp mua**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### **Lãi từ giao dịch mua rẻ**

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên được hợp nhất được ghi nhận vào Vốn khác của chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***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, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo 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 hợp nhất 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 tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### ***Các khoản cho vay***

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nợ 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**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. Đối với hoạt động sản xuất, 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. Đối với hoạt động thương mại, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phản ánh chi phí các sản phẩm, công trình Công ty đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối năm tài chính.

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.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

**Số năm**

5 - 40

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

Máy móc, thiết bị	2 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	3 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 7
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 5

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

Tài sản cố định hữu hình cũng bao gồm giá trị hợp lý của các tài sản cố định hữu hình khác từ hợp nhất kinh doanh.

#### **Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

#### Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

#### Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

Máy móc, thiết bị

**Số năm**

**4 - 10**

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính như sau:

Phần mềm máy tính

Số năm

3 - 10

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất

Số năm

37

Nhà cửa, vật kiến trúc

5 - 48

#### **Chuyển đổi mục đích sử dụng**

Việc chuyển từ bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư hoặc bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

#### **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 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cũng bao gồm giá trị hợp lý của các chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác từ hợp nhất kinh doanh.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước là 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 bao gồm chi phí thuê đất, cơ sở hạ tầng trả trước, chi phí thuê nhà xưởng trả trước, công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thuê đất, cơ sở hạ tầng trả trước, chi phí thuê nhà xưởng trả trước thể hiện số tiền đã được trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Điều hành về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

#### Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

#### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **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.

#### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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.

---

*Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất*

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 hợp nhất 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 thuận.

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

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

#### **4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu năm</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	998.994.857	1.775.812.377
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	109.399.955.166	130.337.410.387
Các khoản tương đương tiền	170.034.192.075	67.650.726.003
	<u><b>280.433.142.098</b></u>	<u><b>199.763.948.767</b></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Mua khoản nợ của Công ty Cổ phần ĐTK và Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương	172.047.800.000	-	(i)	172.047.800.000	-	(i)
Cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Khoáng sản Hoàng Phúc	-	-	(i)	5.692.000.000	-	(i)
Vốn góp Công ty TNHH One World	-	-	-	3.500.000.000	(3.500.000.000)	-
	<b>172.047.800.000</b>	-	-	<b>181.239.800.000</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	-

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá gốc/Giá trị ghi sổ	Giá gốc/Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	659.704.721.815	109.348.629.654
	<b>659.704.721.815</b>	<b>109.348.629.654</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH MTV Uti Semitech	64.514.718.123	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao	37.189.978.581	6.224.490.978
Công ty TNHH Quản lý Chuỗi cung ứng Quốc tế Jusda Việt Nam	28.092.530.995	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Công nghiệp Bưu chính Viễn thông	23.867.195.229	16.680.048.100
Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO	22.191.859.213	-
Công ty TNHH Boyd Việt Nam	19.068.965.255	4.465.659.195
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Sản xuất Thiết bị Viettel	10.614.252.380	57.600.121.515
Công ty TNHH World Elite Electronics (Việt Nam)	645.824.304	23.249.674.958
Công ty TNHH Elentec Việt Nam	623.407.871	16.173.904.561
Công ty TNHH Ability Electronics Technology Vietnam	145.954.000	116.393.373.741
Khác	228.923.710.405	84.535.682.646
	<b>435.878.396.356</b>	<b>325.322.955.694</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân	26.131.773.500	58.443.477.229
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	18.108.754.909	12.869.822.825
Công ty Cổ phần Hạ tầng và Xây dựng Intech	7.482.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	5.012.400.000	5.012.400.000
Công ty Cổ phần Safe Zone	-	20.000.000.000
Khác	26.782.619.175	13.871.270.446
	<b>83.517.547.584</b>	<b>110.196.970.500</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Giải pháp Dreamtech	106.700.000.000		59.394.080.438	
Công ty TNHH Đầu tư CLI	44.200.000.000		58.000.000.000	
Công ty TNHH Công nghệ Intops	-		45.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung ương	31.438.000.000		28.698.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Shine Capital	32.000.000.000		24.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng - FACCO	20.000.000.000		-	
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	-		21.000.000.000	
Công ty Cổ phần Cơ điện Dĩ An	-		10.510.000.000	
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	13.000.000.000		8.000.000.000	
Ông Nguyễn Văn Hùng	-		2.127.247.829	
Các đối tượng khác	23.433.500.000		8.750.000.000	
	<b>270.771.500.000</b>		<b>265.479.328.267</b>	
<b>b. Dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng	20.000.000.000		20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Tài sản Hải trình Hải Nam	-		15.737.000.000	
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	-		5.000.000.000	
Các đối tượng khác	2.490.000.000		2.490.000.000	
	<b>22.490.000.000</b>		<b>43.227.000.000</b>	

10. HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	27.144.539.112	-	-	28.576.462.318	-
Công cụ, dụng cụ	17.851.714.988	-	-	16.417.310.612	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	156.325.506.688	-	-	42.545.671.107	-
Thành phẩm	26.899.644.600	-	-	19.219.577.277	-
Hàng hóa	17.288.568.492	-	-	1.928.675.835	-
	<b>245.509.973.880</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108.687.697.149</b>	<b>-</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền thuê nhà xưởng trả trước	3.021.490.526	2.603.385.600
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.507.496.108	1.776.989.799
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.498.565.626	2.277.216.024
	<u><b>10.027.552.260</b></u>	<u><b>6.657.591.423</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng trả trước	1.148.779.241.565	1.225.791.354.352
Tiền thuê nhà xưởng trả trước	63.410.037.600	76.306.994.400
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	38.352.387.918	15.834.850.646
Các chi phí trả trước dài hạn khác	21.010.917.921	12.613.410.871
	<u><b>1.271.552.585.004</b></u>	<u><b>1.330.546.610.269</b></u>

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Tăng do hợp nhất kinh doanh VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	150.951.066	-	1.587.208.386	1.561.872.253	125.614.933
Thuế xuất, nhập khẩu	4.124.728	-	-	-	4.124.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	243.338	-	900.190.729	-	900.434.067
Thuế thu nhập cá nhân	290.874.194	-	2.708.060.376	2.432.911.789	15.725.607
Các loại thuế và phí khác	2.399.198.886	-	904.470.730	3.566.475.492	5.061.203.648
	<b>2.845.392.212</b>		<b>6.099.930.221</b>	<b>7.561.259.534</b>	<b>6.107.102.983</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
Thuế giá trị gia tăng	8.490.017.889	106.571.516	95.545.455.601	93.837.661.101	10.304.383.905
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	90.692.003	90.692.003	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.319.254.559	4.409.740	37.602.301.613	35.503.683.188	34.422.282.724
Thuế thu nhập cá nhân	1.554.577.265	15.054.950	9.583.016.721	9.202.292.001	1.950.356.935
Các loại thuế và phí khác	880.000	21.333.334	6.044.446.681	5.441.339.394	625.320.621
	<b>42.364.729.713</b>	<b>147.369.540</b>	<b>148.865.912.619</b>	<b>144.075.667.687</b>	<b>47.302.344.185</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>183.780.454.154</b>	<b>192.087.431.942</b>	<b>35.421.562.645</b>	<b>4.008.846.592</b>	<b>3.205.310.382</b>	<b>418.503.605.715</b>
- Mua trong năm	1.615.754.195	15.832.942.292	9.507.980.272	934.048.546	-	27.890.725.305
- Đầu tư XDCB hoàn thành	193.664.724.713	63.316.119.513	-	-	-	256.980.844.226
- Tăng do phân loại lại	-	9.716.184.636	-	30.436.364	-	9.746.621.000
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	11.855.000.000	-	-	-	11.855.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	(1.286.886.364)	(143.818.400)	-	-	-	(1.430.704.764)
- Tăng/giảm khác	(4.557.753.636)	-	-	-	(69.088.000)	(4.626.841.636)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>373.216.293.062</b>	<b>292.663.859.983</b>	<b>44.929.542.917</b>	<b>4.973.331.502</b>	<b>3.136.222.382</b>	<b>718.919.249.846</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY</b>						
<b>KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>33.737.633.215</b>	<b>58.886.440.175</b>	<b>14.261.549.851</b>	<b>1.637.851.151</b>	<b>1.824.040.847</b>	<b>110.347.515.239</b>
- Khấu hao trong năm	14.345.607.290	27.446.577.341	4.980.888.806	627.515.904	310.616.707	47.711.206.048
- Tăng do phân loại lại	-	6.808.913.236	-	30.436.364	-	6.839.349.600
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	8.627.454.480	-	-	-	8.627.454.480
- Thanh lý, nhượng bán	(1.147.436.364)	(135.939.540)	-	-	-	(1.283.375.904)
- Tăng/giảm khác	(4.557.753.636)	(19.277.176)	-	-	(69.088.000)	(4.646.118.812)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>42.378.050.505</b>	<b>101.614.168.516</b>	<b>19.242.438.657</b>	<b>2.295.803.419</b>	<b>2.065.569.554</b>	<b>167.596.030.651</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>150.042.820.939</b>	<b>133.200.991.767</b>	<b>21.160.012.794</b>	<b>2.370.995.441</b>	<b>1.381.269.535</b>	<b>308.156.090.476</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>330.838.242.557</b>	<b>191.049.691.467</b>	<b>25.687.104.260</b>	<b>2.677.528.083</b>	<b>1.070.652.828</b>	<b>551.323.219.195</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc và thiết bị
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>55.549.369.456</b>
- Thuê tài chính trong năm	2.851.200.000
- Giảm trong năm do chuyển đổi mục đích sử dụng	(9.746.621.000)
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(11.855.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.798.948.456</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>20.984.292.502</b>
- Khấu hao trong năm	8.119.480.215
- Giảm trong năm do chuyển đổi mục đích sử dụng	(6.839.349.600)
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(8.627.454.480)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.636.968.637</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>34.565.076.954</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>23.161.979.819</b>

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>10.612.486.400</b>
Tăng trong năm	447.150.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.059.636.400</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>6.451.814.039</b>
Khấu hao trong năm	1.268.126.909
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.719.940.948</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>4.160.672.361</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.339.695.452</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất VND	Văn phòng, nhà xưởng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	39.214.508.030	1.552.241.466.235	1.591.455.974.265
Tăng trong năm	-	7.680.037.763	7.680.037.763
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	621.340.229.229	621.340.229.229
Thanh lý, nhượng bán	-	(71.244.600.245)	(71.244.600.245)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.214.508.030</b>	<b>2.110.017.132.982</b>	<b>2.149.231.641.012</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	4.239.406.253	189.852.869.843	194.092.276.096
Khấu hao trong năm	1.059.851.568	77.366.692.218	78.426.543.786
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.123.277.358)	(2.123.277.358)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.299.257.821</b>	<b>265.096.284.703</b>	<b>270.395.542.524</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<u>34.975.101.777</u>	<u>1.362.388.596.392</u>	<u>1.397.363.698.169</u>
Tại ngày cuối năm	<u>33.915.250.209</u>	<u>1.844.920.848.279</u>	<u>1.878.836.098.488</u>

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Trung tâm Logistics Quốc tế thành phố Bắc Giang	869.704.317.386	1.076.367.033.787
Dự án Beryl	-	132.222.030.036
Dự án nhà máy CNCTech Thăng Long (F4C)	-	62.350.522.811
Dự án Nhà máy Công nghệ cao CNC	16.698.178.585	18.324.978.307
Dự án khác	31.914.254.864	2.602.752.874
	<u>918.316.750.835</u>	<u>1.291.867.317.815</u>

18. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần MKC Vinh Phúc	125.000.000.000	124.983.998.132	125.000.000.000	124.937.625.942
Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO	56.586.065.585	61.489.991.129	56.586.065.585	60.547.386.637
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	43.233.800.000	20.737.900.893	43.233.800.000	32.987.477.560
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	18.264.180.000	60.310.598.358	18.264.180.000	52.873.865.894
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	-	-	7.500.000.000	7.557.448.948
Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech	4.501.000.000	4.642.332.969	4.501.000.000	4.642.332.969
	<b>247.585.045.585</b>	<b>272.164.821.481</b>	<b>255.085.045.585</b>	<b>283.546.137.950</b>

19. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)
Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Clusters	8.800.000.000	-	8.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Vija	13.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần MK Vision	7.500.000.000	-	-	-
	<b>29.800.000.000</b>		<b>8.800.000.000</b>	

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
<b>a/ Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Việt Nhật	28.006.874.758	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ HVC	194.554.522.225	-
Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Trung Ương	17.603.523.300	-
Công ty Cổ phần Hifund Việt Nam	19.091.238.548	740.893.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Thao	3.895.496.950	57.401.014.635
Công ty TNHH MTV Hicorp	-	45.755.637.626
Đối tượng khác	237.327.320.533	206.161.105.879
	<b>500.478.976.314</b>	<b>310.058.651.179</b>
<b>b/ Phải trả người bán dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	2.384.658.584	2.384.658.584
Đối tượng khác	-	28.233.120.281
	<b>2.384.658.584</b>	<b>30.617.778.865</b>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	97.949.704.730	34.929.537.200
Công ty TNHH Uti Vina Vĩnh Phúc	28.502.573.335	-
Công ty TNHH Zesum Technology Việt Nam	54.693.433.760	-
Công ty TNHH Vitalink Việt Nam	27.476.786.998	-
Công ty TNHH Intech Bắc Ninh	34.243.350.000	-
Khác	35.874.911.127	42.012.916.958
	<b>278.740.759.950</b>	<b>76.942.454.158</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	249.800.000.000	249.800.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng, nhà xưởng	27.829.840.250	31.997.858.136
Công ty TNHH Hoàng Phúc Logistic	19.709.342.468	19.709.342.468
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.832.000.000	7.187.650.000
Phải trả các cá nhân ủy quyền góp vốn	4.104.925.000	4.104.925.000
Các khoản khác	34.901.367.634	30.377.699.747
	<u><b>343.177.475.352</b></u>	<u><b>343.177.475.351</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng, nhà xưởng	168.838.287.657	159.395.990.684
	<u><b>168.838.287.657</b></u>	<u><b>159.395.990.684</b></u>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND
<b>Vay ngắn hạn từ các ngân hàng</b>	<b>336.322.571.305</b>		<b>1.218.415.823.244</b>	<b>936.776.796.524</b>	<b>617.961.598.025</b>	
Ngân hàng TMCP Quân đội	147.154.400.397		514.447.376.329	407.483.841.004	254.117.935.722	
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	128.152.240.482		388.243.404.213	348.171.775.368	168.223.869.327	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	39.703.000.000		140.215.667.468	111.922.667.468	67.996.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-		39.254.367.724	5.000.000.000	34.254.367.724	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-		99.375.355.091	20.749.884.635	78.625.470.456	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	21.312.930.426		36.879.652.419	43.448.628.049	14.743.954.796	
<b>Nợ thuế tài chính</b>	<b>3.328.005.480</b>		<b>4.090.373.438</b>	<b>3.328.005.500</b>	<b>4.090.373.418</b>	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	-		800.762.556	-	800.762.556	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	3.328.005.480		3.289.610.882	3.328.005.500	3.289.610.862	

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn từ cá nhân, tổ chức khác</b>	<b>9.551.999.998</b>	<b>(5.552.000.000)</b>	<b>205.850.000.000</b>	<b>206.850.000.000</b>	<b>2.999.999.998</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị	4.000.000.000	(4.000.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Logistics Park Toàn cầu	2.999.999.998	-	-	-	2.999.999.998
Công ty Cổ phần xây dựng Thương mại và Khoáng sản Hoàng Phúc	1.552.000.000	(1.552.000.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Tư Hồ	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Giải Pháp Dreamtech	-	-	205.250.000.000	205.250.000.000	-
Tổ chức khác	-	-	600.000.000	600.000.000	-
<b>Vay cá nhân</b>	<b>120.000.000</b>	<b>650.000.000</b>	<b>26.108.149.979</b>	<b>26.778.149.979</b>	<b>100.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn từ bên liên quan</b>	<b>11.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>85.201.275.068</b>	<b>88.201.275.068</b>	<b>8.800.000.000</b>
Công ty Cổ phần Hợp Thịnh Green Cluster	8.800.000.000	-	-	-	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park	-	-	41.525.000.000	41.525.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư CLI	-	-	43.176.275.068	43.176.275.068	-
Ông Định Hùng Cường	-	-	500.000.000	500.000.000	-
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả</b>	<b>215.508.923.624</b>	<b>-</b>	<b>236.565.449.909</b>	<b>183.347.973.600</b>	<b>268.726.399.933</b>
	<b>576.631.500.407</b>	<b>(4.902.000.000)</b>	<b>1.776.231.071.638</b>	<b>1.445.282.200.671</b>	<b>902.678.371.374</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	VND		VND		VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn từ các ngân hàng</b>	<b>2.189.052.207.604</b>	-	<b>1.102.400.990.274</b>	<b>911.690.561.561</b>	<b>2.379.762.636.317</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội	521.585.467.968	-	9.636.899.062	119.591.987.224	411.630.379.806
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	536.375.858.737	-	421.172.910.028	143.394.899.264	814.153.869.501
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	519.576.611.952	-	25.503.000.000	545.079.611.952	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	211.951.742.075	-	46.467.000.000	33.287.501.193	225.131.240.882
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	202.312.000.000	-	-	13.636.000.000	188.676.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	188.500.000.000	-	-	18.880.000.000	169.620.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	6.125.526.872	-	2.356.885.240	1.777.693.896	6.704.718.216
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.625.000.000	-	597.264.295.944	36.042.868.032	563.846.427.912

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND
<b>Vay dài hạn từ cá nhân, tổ chức khác</b>	<b>46.565.536.520</b>		<b>40.201.130.155</b>	<b>13.866.666.675</b>	<b>72.900.000.000</b>	
Công ty Cổ phần CNC Đà Nẵng	40.000.000.000		-	-	40.000.000.000	
Công ty Cổ phần Công nghệ Tư Hồ Vay cá nhân	6.565.536.520		1.000.000.000	-	1.000.000.000	
			39.201.130.155	13.866.666.675	31.900.000.000	
<b>Vay dài hạn từ bên liên quan</b>	<b>36.033.333.342</b>		<b>59.390.000.000</b>	<b>61.323.333.342</b>	<b>34.100.000.000</b>	
Ông Nguyễn Văn Hùng	-		1.000.000.000	1.000.000.000	-	
Bà Nguyễn Thị Dung	24.100.000.000		58.390.000.000	58.990.000.000	23.500.000.000	
Công ty Cổ phần Thiết bị Hàng không Vũ trụ CNCTech	10.600.000.000		-	-	10.600.000.000	
Ông Nguyễn Thái Sơn	1.333.333.342		-	1.333.333.342	-	
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>7.856.687.270</b>		<b>3.136.320.000</b>	<b>7.622.132.198</b>	<b>3.370.875.072</b>	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumi Trust - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh	-		3.136.320.000	1.267.874.047	1.868.445.953	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	7.856.687.270		-	6.354.258.151	1.502.429.119	
	<b>2.279.507.764.736</b>		<b>1.205.128.440.429</b>	<b>994.502.693.776</b>	<b>2.490.133.511.389</b>	

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNCTECH  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm nay	835.200.000.000	127.600.000.000	-	-	202.130.290.503	127.361.425.244	1.292.291.715.747
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	215.320.820.273	90.912.350.811	306.233.171.084
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(4.864.930.892)	-	692.570.793.723	687.705.862.831
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	100.480.000.000	100.480.000.000
Tặng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	110.631.911.875	(442.111.911.875)	(331.480.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phần tại các công ty con	-	-	108.000.000.000	-	(108.000.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phần	80.800.000.000	-	-	-	(80.800.000.000)	-	-
Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(632.000.000)	-	(632.000.000)
Góp vốn thành lập công ty	-	-	-	-	-	2.297.085.000	2.297.085.000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>916.000.000.000</b>	<b>127.600.000.000</b>	<b>108.000.000.000</b>	<b>(4.864.930.892)</b>	<b>338.651.022.651</b>	<b>570.609.742.903</b>	<b>2.055.995.834.662</b>
Số dư đầu năm nay	916.000.000.000	127.600.000.000	108.000.000.000	(4.864.930.892)	338.651.022.651	570.609.742.903	2.055.995.834.662
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	159.214.563.792	50.363.073.410	209.577.637.202
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	1.242.246.211	1.242.246.211
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(112.984.421)	(1.334.053.188)	(1.447.037.609)
Tặng vốn tại công ty con	-	-	-	-	(1.500.948.823)	34.249.344.333	32.748.395.510
Tặng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con	-	-	-	-	(2.889.295)	2.889.295	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(8.315.705.817)	(8.315.705.817)
Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Chi thưởng nhân viên từ LNCPP	-	-	-	-	(301.653.000)	(3.047.000)	(304.700.000)
(Giảm)/Tăng khác	-	-	-	-	(16.846.122)	16.846.122	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>916.000.000.000</b>	<b>127.600.000.000</b>	<b>108.000.000.000</b>	<b>(4.864.930.892)</b>	<b>495.330.264.782</b>	<b>646.831.336.269</b>	<b>2.288.896.670.159</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 08 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 916.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được các cổ đông góp đủ như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, có số lượng là 91.600.000 cổ phiếu.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Hùng	451.199.670.000	49.3	451.199.670.000	49.3
Tang Wing Fong Terry	94.806.140.000	10.4	94.806.140.000	10.4
Công ty Cổ phần Công nghệ cao MK	76.333.330.000	8.33	76.333.330.000	8.33
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ MB	45.800.000.000	5	45.800.000.000	5
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư TAT	45.800.000.000	5	45.800.000.000	5
Các đối tượng khác	202.060.860.000	22.1	202.060.860.000	22.1
	<b>916.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>916.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	799.491.666.763	519.105.046.975
Doanh thu thi công công trình	812.535.766.484	463.327.208.826
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và dịch vụ đi kèm	470.351.983.629	360.597.191.614
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	118.278.742.777	278.823.697.514
Doanh thu khác	17.331.606.201	15.770.432.074
	<b>2.217.989.765.854</b>	<b>1.637.623.577.003</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>2.820.385.821</b>	<b>384.953.274</b>
Giảm giá hàng bán	42.953.820	36.800.352
Hàng bán trả lại	2.777.432.001	348.152.922
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.215.169.380.033</b>	<b>1.637.238.623.729</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa và thành phẩm	744.077.927.985	438.695.273.052
Giá vốn thi công công trình	786.141.419.141	417.293.371.212
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê và dịch vụ đi kèm	67.360.421.802	107.924.778.872
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	112.648.821.704	197.335.144.342
Giá vốn khác	9.393.332.395	13.004.373.423
	<b>1.719.621.923.027</b>	<b>1.174.252.940.901</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay và trái phiếu đầu tư	53.405.891.121	57.262.699.389
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	27.816.000.000
Lãi thoái vốn Công ty con	74.558.961.531	-
Doanh thu tài chính khác	8.512.687.703	3.483.290.430
	<b>136.477.540.355</b>	<b>88.561.989.819</b>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính	217.381.533.579	189.249.023.479
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.005.243.556	5.041.291.049
Chi phí tài chính khác	1.083.356.836	1.206.598.791
	<b>224.495.970.138</b>	<b>195.496.913.319</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	15.664.261.822	7.038.985.108
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.333.592.470	683.011.928
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.271.272.403	5.193.325.862
Chi phí khấu hao	163.708.869	181.723.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.577.089.679	9.361.923.064
Chi phí bán hàng khác	4.221.600.652	5.966.065.171
	<b>45.231.525.895</b>	<b>28.425.034.818</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	62.493.817.001	52.607.537.848
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.091.663.693	3.256.647.683
Chi phí khấu hao	5.755.342.122	5.479.625.995
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.914.970.423	38.896.070.870
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	31.462.874.264	31.914.214.327
	<b>144.718.667.503</b>	<b>132.154.096.723</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con	-	179.260.737.459
Doanh thu cho thuê TSCĐ	120.000.000	-
Các thu nhập khác	8.944.243.835	2.549.679.192
	<b>9.064.243.835</b>	<b>181.830.666.536</b>

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Năm nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b>	159.214.563.792	215.320.820.273
<i>Trừ: Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (VND)</i>	-	(600.000.000)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)</b>	<b>159.214.563.792</b>	<b>214.720.820.273</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	91.600.000	80.578.411
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.738</b>	<b>2.665</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty về chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phần từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, chi tiết như sau:

	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
<b>Lợi nhuận trong năm phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)</b>	<b>215.320.820.273</b>	<b>215.320.820.273</b>
<i>Trừ: Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (VND)</i>	-	(600.000.000)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)</b>	<b>215.320.820.273</b>	<b>214.720.820.273</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	72.498.411	80.578.411
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.970</b>	<b>2.665</b>

**32. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng tại các lô đất mà Công ty đi thuê khi kết thúc các hợp đồng thuê với các đối tác. Hiện tại, Công ty không có ý định dừng hoạt động tại các địa điểm thuê này trong tương lai gần. Công ty chưa ước tính được giá trị của nghĩa vụ này vì chưa có hướng dẫn cụ thể và ước tính một cách đáng tin cậy. Do đó, Công ty chưa ghi nhận chi phí hoàn nguyên vào báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

**33. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

***Cam kết chuyển nhượng cổ phần***

Theo thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần số 2508/TTCNCP-VINECO-CNC Holdings Việt Nam ngày 25 tháng 8 năm 2020, Công ty cam kết chuyển nhượng 298.300 cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO (“VINECO”) cho người lao động của VINECO, với giá trị chuyển nhượng là 14.750 VND/cổ phần. Thời điểm chuyển nhượng được quy định cụ thể trong thỏa thuận. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa chuyển nhượng số lượng cổ phần nêu trên.

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động là cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp ở các tỉnh: Bình Dương, Đà Nẵng, Hà Nam, Bắc Ninh và Vinh Phúc. Phần lớn các khoản thuê hoạt động được thanh toán tiền một lần trong suốt thời gian thuê.

**34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Các Hệ thống Viễn thông VINECO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	Công ty liên kết (đến ngày 25 tháng 09 năm 2025)
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên Green Park	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư CLI	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH FSI Holdings	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Điện tử Mentech Việt Nam	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV UTI Semitech	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	Công ty liên quan đến người quản lý chủ chốt
Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành/Ban Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt

*Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất*

*Trong năm. Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	365.269.852.757	158.830.897.340
Công ty TNHH MTV UTI Semitech	192.421.278.883	-
Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO	28.353.885.248	-
Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang	14.624.635.217	-
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	8.175.395.525	6.615.677.128
Công ty Cổ phần Điện tử Mentech Việt Nam	6.196.827.420	-
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	3.188.689.893	80.000.000
	<b><u>618.230.564.943</u></b>	<b><u>165.526.574.468</u></b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	25.177.652.938	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	23.984.694.322	29.513.085.393
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	14.536.132.260	-
Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO	6.443.875.702	-
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	683.162.000	-
	<b><u>70.825.517.222</u></b>	<b><u>29.513.085.393</u></b>
<b>Cho vay</b>		
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	230.700.000.000	550.000.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	9.500.000.000	323.984.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	7.100.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hùng	6.100.000.000	219.813.500.000
	<b><u>253.400.000.000</u></b>	<b><u>544.347.500.000</u></b>
<b>Thu hồi gốc vay</b>		
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	231.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	28.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	9.500.000.000	323.984.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	8.227.247.829	210.600.000.000
	<b><u>277.077.247.829</u></b>	<b><u>534.584.000.000</u></b>
<b>Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	2.144.569.315	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	215.704.109	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	17.260.274	2.468.183.014
	<b><u>2.377.533.698</u></b>	<b><u>2.468.183.014</u></b>
<b>Chia cổ tức</b>		
Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO	2.389.395.426	2.600.972.710
	<b><u>2.389.395.426</u></b>	<b><u>2.600.972.710</u></b>

*Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất*

<b>Đi vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư CLI	43.176.275.068	15.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	41.525.000.000	-
	<b>84.701.275.068</b>	<b>15.000.000.000</b>
<b>Trả nợ gốc vay</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	3.000.000.000	13.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư CLI	43.176.275.068	15.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	41.525.000.000	-
	<b>87.701.275.068</b>	<b>28.800.000.000</b>
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	63.123.288	1.238.465.753
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	6.120.000.002	-
Công ty TNHH Đầu tư CLI	291.959.469	53.424.658
	<b>6.475.082.759</b>	<b>1.291.890.411</b>

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO	22.191.859.213	-
Công ty Cổ phần Điện tử Mentech Việt Nam	22.624.253	-
Công ty Cổ phần Điện tử Thiên Quang	36.377.408	2.222.960.735
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	9.586.629.605	8.208.020.255
Công ty TNHH MTV UTI Semitech	64.514.718.123	-
Công ty TNHH Phát triển Nam Bình Xuyên GreenPark	3.443.799.134	-
	<b>99.796.007.736</b>	<b>10.430.980.990</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	97.949.704.730	34.929.537.200
Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ & CNC Việt Nam	4.965.000.000	-
	<b>102.914.704.730</b>	<b>34.929.537.200</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần MKC Vĩnh Phúc	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	13.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư CLI	44.200.000.000	58.000.000.000
	<b>52.700.000.000</b>	<b>66.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Thiết bị Dầu khí Việt Mỹ	-	5.000.000.000
	-	<b>5.000.000.000</b>

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Các hệ thống Viễn thông VINECO	3.526.167.938	5.132.292.236
Công ty Cổ phần Công nghệ Pavana	2.057.436.631	1.446.051.638
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	5.307.118.831	12.461.179.552
	<b>10.890.723.400</b>	<b>19.039.523.426</b>
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Bá Thiện	18.108.754.909	12.869.822.825
	<b>18.108.754.909</b>	<b>12.869.822.825</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần MKC Vinh Phúc	249.800.000.000	249.800.000.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ CNC	388.252.692	-
	<b>250.188.252.692</b>	<b>249.800.000.000</b>

**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần được điều chỉnh hay trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.



**Lê Thu Thủy**  
**Người lập biểu**



**Nguyễn Thái Sơn**  
**Kế toán trưởng**




**Nguyễn Văn Hùng**  
**Chủ tịch Điều hành Tập đoàn**

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm  
 2026

CNCTECH