



TẬP ĐOÀN ĐIỆN LỰC VIỆT NAM

TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 50

U.N.O.
THA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Điện lực miền Bắc (gọi tắt là “Tổng Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Thành viên

Bà Đỗ Nguyệt Ánh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Thiện	Thành viên
Ông Vũ Anh Tài	Thành viên
Ông Vũ Thế Nam	Thành viên
Ông Bùi Lê Cường	Thành viên
Ông Đỗ Văn Năm	Thành viên
Ông Lê Đình Lượng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 6 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Thiện	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tử Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Minh Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Huy Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 4 năm 2025)
Ông Hà Huy Tâm	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 26 tháng 6 năm 2025)
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 01 tháng 07 năm 2025)
Ông Trần Minh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 17 tháng 6 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đức Thiện
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 4 năm 2026

Số: ~~1199~~/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Điện lực miền Bắc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Điện lực miền Bắc (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 17 tháng 4 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1101-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 17 tháng 4 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Du Đại

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 6497-2025-001-1

TỔNG CÔNG TY ĐIỆN LỰC MIỀN BẮC
Báo cáo tổng hợp

Mẫu số B01-DN
 (Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Năm 2025
 Đã được kiểm toán

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
A – TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		30 862 510 959 513	24 148 772 593 426
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3 625 328 831 812	2 576 376 391 264
1. Tiền	111	V.01	78 959 615 650	87 977 283 151
2. Các khoản tương đương tiền	112		3 546 369 216 162	2 488 399 108 113
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	6 862 378 400 244	6 662 071 147 945
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6 862 378 400 244	6 662 071 147 945
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16 296 130 793 429	11 396 137 785 477
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		10 838 617 796 125	8 659 597 205 773
2. Trả trước cho người bán	132		1 435 948 601 084	940 639 032 740
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	4 046 986 077 760	1 822 525 409 239
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(25 421 681 540)	(26 623 862 275)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1 970 704 679 325	2 334 580 429 518
1. Hàng tồn kho	141	V.04	1 974 190 440 738	2 334 580 429 518

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(3 485 761 413)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2 107 968 254 703	1 179 606 839 222
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		83 018 437 357	68 505 657 346
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1 980 574 548 295	1 091 374 078 218
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.05	44 375 269 051	19 727 103 658
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B – TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		69 297 311 303 743	62 956 537 586 333
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10 000 000	2 863 878 314 241
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	V.06		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.07	10 000 000	2 863 878 314 241
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		60 711 419 125 465	48 840 716 765 909
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	60 601 709 433 872	48 728 029 202 173
– Nguyên giá	222		201 219 806 116 732	163 538 442 541 261
– Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(140 618 096 682 860)	(114 810 413 339 088)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09		
– Nguyên giá	225			
– Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	109 709 691 593	112 687 563 736
– Nguyên giá	228		758 361 711 931	655 579 198 237
– Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(648 652 020 338)	(542 891 634 501)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12		
– Nguyên giá	231			
– Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4 447 508 343 955	5 086 222 085 761
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4 447 508 343 955	5 086 222 085 761
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1 178 346 584 324	3 693 163 777 545
1. Đầu tư vào công ty con	251		878 524 981 877	3 398 522 251 556
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		163 736 667 500	162 871 967 500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	166 852 768 000	161 752 768 000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(30 772 833 053)	(29 988 209 511)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5 000 000	5 000 000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2 960 027 249 999	2 472 556 642 877
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2 959 885 671 999	2 472 415 064 877
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		141 578 000	141 578 000
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		100 159 822 263 256	87 105 310 179 759

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		70 998 141 861 217	61 398 584 607 127
I. Nợ ngắn hạn	310		27 674 415 981 016	22 168 881 282 839
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		13 697 836 459 427	11 915 387 848 384
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		88 504 708 691	112 164 005 883
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	207 220 957 882	69 257 347 636
4. Phải trả người lao động	314		2 673 105 636 476	1 650 721 735 323
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	457 269 623 066	476 418 363 652
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		35 172 498 787	27 307 780 749

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	3 107 496 367 436	802 754 825 191
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		6 341 999 858 217	6 160 051 882 654
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1 065 809 871 034	934 817 493 367
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		43 323 725 880 201	39 229 703 324 288
1. Phải trả người bán dài hạn	331		235 485 519 183	364 511 070 078
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		13 657 413	217 273 848
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		9 527 173 416	7 545 419 099
7. Phải trả dài hạn khác	337		433 672 641 333	525 975 073 316
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		42 586 983 333 487	38 328 466 876 852
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		58 043 555 369	2 987 611 095
B – VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		29 161 680 402 039	25 706 725 572 632
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	29 161 645 852 242	25 706 669 232 521
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		28 539 418 044 403	25 497 543 846 677
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411a		28 539 418 044 403	25 497 543 846 677
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411b			
- Cổ phiếu ưu đãi	411c			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
I	2	3	4	5
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		622 227 807 839	209 125 385 844
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		0	0
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		0	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b			
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		34 549 797	56 340 111
1. Nguồn kinh phí	431	V.23		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		34 549 797	56 340 111
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	440		100 159 822 263 256	87 105 310 179 759

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Hồng Huệ

Lê Hồng Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lưu Thị Thanh Thủy

Lưu Thị Thanh Thủy

Hà nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Thiện

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH
Quý 4 năm 2025
Đã được kiểm toán

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý báo cáo		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	55 861 922 963 336	47 993 607 866 117	224 288 878 175 083	192 572 176 731 110
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		55 861 922 963 336	47 993 607 866 117	224 288 878 175 083	192 572 176 731 110
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	54 548 789 831 145	46 584 726 392 070	215 820 091 487 599	185 709 627 244 720
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1 313 133 132 191	1 408 881 474 047	8 468 786 687 484	6 862 549 486 390
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	126 860 926 518	19 160 404 308	428 112 295 507	441 936 150 624
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	622 331 415 740	506 770 893 155	3 035 909 473 029	2 474 248 063 837
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		687 776 335 200	573 928 463 788	2 518 409 024 854	2 231 791 005 791
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25		331 599 917 715	514 172 825 446	1 805 414 733 604	1 797 165 321 373
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		839 913 222 747	687 728 095 963	3 190 186 122 722	2 477 132 904 681
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30=20+ (21-22)+24-(25+26)}	30		(353 850 497 493)	(280 629 936 209)	865 388 653 636	555 939 347 123
12. Thu nhập khác	31		450 050 087 114	100 550 388 918	673 303 302 061	293 390 079 826
13. Chi phí khác	32		20 725 786 771	6 532 609 289	22 723 932 041	11 156 603 960
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		429 324 300 343	94 017 779 629	650 579 370 020	282 233 475 866
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		75 473 802 850	(186 612 156 580)	1 515 968 023 656	838 172 822 989
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.40	(67 924 004 298)	(44 273 461 277)	271 512 407 979	141 088 203 510
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.40				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		143 397 807 148	(142 338 695 303)	1 244 455 615 677	697 084 619 479

19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	143 397 807 148	(142 338 695 303)	1 244 455 615 677	697 084 619 479
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62				
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Thủy

Nguyễn Thị Diệu Thúy

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thủy

Lưu Thị Thanh Thủy

Thủy

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Thiện

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP

Từ kỳ : Q1_2025 đến kỳ : Q4_2025
Đã được kiểm toán

Chi tiêu	Mã số	Tổng cộng	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	1 515 968 023 656	838 172 822 989
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	11 003 150 370 037	9 804 494 749 174
- Các khoản dự phòng	3	5 023 796 861	(7 525 398 385)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	511 635 410 414	318 164 414 116
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(1 015 499 625 995)	(657 009 900 666)
- Chi phí lãi vay	6	2 518 409 024 854	2 231 791 005 791
- Các khoản điều chỉnh khác	7	0	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	14 538 686 999 827	12 528 087 693 019
- Tăng giảm các khoản phải thu	9	(435 864 175 121)	(382 135 792 643)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	57 543 673 306	(11 599 543 924)
- Tăng giảm các khoản phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1 184 707 916 802)	(87 551 995 200)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	446 178 384 190	(45 210 875 853)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2 481 291 558 510)	(2 235 718 290 109)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(140 218 212 059)	(123 830 938 857)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2 386 499 573	5 931 021 795
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(494 247 480 656)	(362 410 528 665)
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh	20	10 308 466 213 748	9 285 560 749 563
II. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(12 757 398 203 295)	(11 084 790 288 517)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	234 886 631 573	127 767 126 729
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6 557 628 400 244)	(6 662 071 147 945)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	6 662 071 147 945	3 052 000 000 000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(35 334 683 000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	278 304 653 408	385 485 253 927
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	380 643 661 245	
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư	30	(11 759 120 509 368)	(14 216 943 738 806)
III- Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	0	0
2. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ di vay	33	9 107 156 093 247	7 664 713 127 796
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6 607 549 357 079)	(6 589 343 410 783)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	0	0
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính	40	2 499 606 736 168	1 075 369 717 013
Lưu chuyển tiền tệ thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	1 048 952 440 548	(3 856 013 272 230)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2 576 376 391 264	6 432 389 681 227
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(17 733)

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Hồng Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lưu Thị Thanh Thủy

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Thiện

Hà nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH

Năm 2025
Đã được kiểm toán

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm bắt đầu ngày kết thúc ngày

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ trong kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do và ảnh hưởng của sự thay đổi

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng:

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

V. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp không đáp ứng giữa định hoạt động liên tục)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

01 - Tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	286 409 677	307 773 975
- Tiền gửi ngân hàng	78 413 873 227	87 300 867 789
- Tiền đang chuyển	259 332 746	368 641 387
- Các khoản tương đương tiền	3 546 369 216 162	2 488 399 108 113
Cộng	3 625 328 831 812	2 576 376 391 264

02 - Các khoản đầu tư tài chính	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh						
- Tổng giá trị cổ phiếu						
- Tổng giá trị trái phiếu						
- Các khoản đầu tư khác						
- Lý do thay đổi với từng						

khóan đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu					
Về số lượng					
Về giá trị					

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gia gốc	Gia trị ghi sổ	Gia gốc	Gia trị ghi sổ
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6 862 383 400 244	6 862 383 400 244	6 662 076 147 945	6 662 076 147 945
b1) Ngân hạn	6 862 378 400 244	6 862 378 400 244	6 662 071 147 945	6 662 071 147 945
- Tiền gửi có kỳ hạn	6 862 378 400 244	6 862 378 400 244	6 662 071 147 945	6 662 071 147 945
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				
b2) Dài hạn	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
- Tiền gửi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gia gốc	Dự phòng	Gia trị hợp lý	Dự phòng
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1 209 114 417	(30 772 833 053)	1 178 341 584 324	3 723 146 987 056
- Đầu tư vào công ty con	878 524 981	878 524 981	878 524 981	3 398 522 251
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	163 736 667	163 736 667	162 871 967	500
- Đầu tư vào đơn vị khác	166 852 768	166 852 768	161 752 768	000
- Tôm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong kỳ:				
- Các giao dịch tương ứng giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ				
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải trình lý do.				

03 - Phải thu của khách hàng		Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		10 838 617 796 125	8 659 597 205 773
b) Phải thu của khách hàng dài hạn			
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan			

04 - Các khoản phải thu khác		Cuối kỳ	Đầu năm
Gia trị	Dự phòng	Gia trị	Dự phòng

06 - Nợ xấu		Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (trong đó chỉ tiết thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng nếu khoản nợ phải thu theo đối tượng đó chiếm từ 10%				
Đối tượng	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Cuối kỳ		Đầu năm				

05 - Tài sản thiếu chờ xử lý		Số lượng	Gia trị	Số lượng	Gia trị
Đầu năm		Cuối kỳ			
a) Tiền					
b) Hàng tồn kho					
c) TSCĐ					
d) Tài sản khác					
- Phải thu người lao động					
- Kỳ quỹ, kỳ cước					
- Cho mượn					
- Các khoản chi hộ					
- Phải thu khác					
Cộng					

a) Ngân hàn		4 046 986 077 760	1 822 525 409 239
- Phải thu về cổ phần hoá			
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	105 907 546 872	85 448 824 188	
- Phải thu người lao động	42 800 832	5 796 307 173	
- Kỳ quỹ, kỳ cước	296 306 548	11 091 240	
- Cho mượn	38 247 509 937	46 651 443 079	
- Các khoản chi hộ	2 410 778 147 079	(1 499 724 397 254)	
- Phải thu khác	1 491 713 766 492	3 184 342 140 813	
b) Dải hạn	10 000 000	2 863 878 314 241	
- Phải thu về cổ phần hoá			
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia			
- Phải thu người lao động			
- Kỳ quỹ, kỳ cước	10 000 000	10 000 000	
- Cho mượn	21 543 983		
- Các khoản chi hộ	(21 543 983)	2 863 868 314 241	
- Phải thu khác			
Cộng	4 046 996 077 760	4 686 403 723 480	

07 - Hàng tồn kho	Cuối kỳ	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường						
- Nguyên liệu, vật liệu	1 876 528 732 916		2 236 700 197 139			
- Công cụ, dụng cụ	58 686 115 845		59 697 459 751			
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38 975 591 977		38 182 772 628			
- Thành phẩm						
- Hàng hóa						
- Hàng gửi bán						
- Hàng hóa kho bảo thuế						
Cộng	1 974 190 440 738	(3 485 761 413)	2 334 580 429 518			
- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất						
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ						
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho						

Công						
Khá năng thu hồi nợ phải thu quá hạn.						
Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu;						
Từ lên tên tổng số nợ quá hạn)						

09 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Kh khoản mục	Nguyên giá	Số dư đầu năm	- Mua trong kỳ	- Đầu tư XD CB hoàn thành	- Tăng khác	- Chuyển sang BDS đầu tư	- Thanh lý, nhượng bán	- Giảm khác	Gia trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	- Khấu hao trong năm	- Tăng khác	- Chuyển sang BDS đầu tư	- Thanh lý, nhượng bán	- Giảm khác	Số dư cuối kỳ	Gia trị còn lại của TSCĐ hữu hình	- Tái ngày đầu năm	- Tái ngày cuối kỳ
Nhà cửa vật kiến trúc		5 979 203	54 816 483	935 123	100 113 084	2 623 389 615	6 281 851	163 538 442	541 261	252 512 884									
Máy móc thiết bị																			
Phương tiện vận tải truyền dẫn																			
Thiết bị dụng cụ quản lý																			
Cây lâu năm, súc vật làm việc cho sản phẩm																			
TSCĐHH khác																			
Tổng cộng																			
* Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:																			
* Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:																			
* Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay:																			

* Nguyên giá TSCD vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 644940000

Khóa mục	Nguyên giá	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	- Thanh lý, nhượng bán	- Giảm khác	Số dư cuối kỳ	Giá trị còn lại của TSCD vô hình	- Tài ngày đầu năm	- Tài ngày cuối kỳ
Quyền sử dụng đất	23 225	12 422	019 100					9 811 037	15 407
Quyền phát hành	313 853								2 753 445
Bản quyền, bằng sáng chế	612 068								84 434
Nhãn hiệu hàng hóa	377 476								015 201
Phần mềm máy tính									
Giấy phép và giấy quyền	7 863 487								
TSCD VH khác									
Tổng cộng	655 579	198 237	11 098 839	105 650	000	71 240 729	038	52 000	000
- Mua trong năm	795 960	000	229 109	10 197					
- Táo ra từ nội bộ doanh nghiệp	1 766 322	220							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh									
- Tăng khác	1 299 751	256							
- Thanh lý, nhượng bán									
- Giảm khác	105 827	182							
Số dư cuối kỳ	26 981	520 147							
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	21 445	245 979							
- Khấu hao trong năm	1 724 598	306							
- Tăng khác	1 060 310	942							
- Thanh lý, nhượng bán									
- Giảm khác	2 080 969								
Số dư cuối kỳ	4 894 888	24 228							
Giá trị còn lại của TSCD vô hình									
- Tài ngày đầu năm									
- Tài ngày cuối kỳ									

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

* Các cam kết về việc mua, bán TSCD hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
 * Các thay đổi khác về TSCD hữu hình:

11 - Tàng giảm tài sản cố định thuế tài chính

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dùng củ quản lý	TSCDBHH khác	TSCD Vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm							
- Thuế tài chính trong năm							
- Tàng khác							
- Mua lại TSCD thuế tài chính							
- Trả lại TSCD thuế tài chính							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ							
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm							
- Khấu hao trong năm							
- Tàng khác							
- Mua lại TSCD thuế tài chính							
- Trả lại TSCD thuế tài chính							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ							
Giá trị còn lại của TSCD thuế tài chính							
- Tái ngày đầu năm							
- Tái ngày cuối kỳ							

12 - Tàng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê		
Nguyên giá		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Cơ sở hạ tầng		
Giá trị hao mòn lũy kế		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Nhà và quyền sử dụng đất		

Khoản mục	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngân hàn	83 018 437 357	68 505 657 346
- Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1 810 739 656	2 812 978 899
- Chi phí đi vay		
- Các khoản khác (nếu chi tiết nêu có giá trị lớn)	81 207 697 701	65 692 678 447
b) Đại hàn	2 959 885 671 999	2 472 415 064 877
- Chi phí thành lập doanh nghiệp		
- Chi phí mua bảo hiểm	1 824 141 745	626 596 489
- Các khoản khác (nếu chi tiết nêu có giá trị lớn)	2 958 061 530 254	2 471 788 468 388

13 - Chi phí trả trước

Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá	
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác	

- Cơ sở hạ tầng		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Giá trị còn lại		
- Cơ sở hạ tầng		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Cơ sở hạ tầng		
- Tồn thất do suy giảm giá		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Cơ sở hạ tầng		
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá		
- Nguyên giá		
- Quyền sử dụng đất		
- Nhà		
- Nhà và quyền sử dụng đất		
- Cơ sở hạ tầng		
- Giá trị còn lại		
- Cơ sở hạ tầng		

Cộng	3 042 904 109 356	2 540 920 722 223
------	-------------------	-------------------

Khoản mục			Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Ngắn hạn				
b) Dài hạn				
Cộng				

14 - Tài sản khác

15 - Vay và nợ thuế tài chính	Cuối kỳ		Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ					
a) Vay ngắn hạn	6 341 999 858	217	6 071 994 599	5 890 046 624	6 160 051 882	654	
b) Vay dài hạn (chỉ tiết theo kỳ hạn)	42 586 983 333	487	20 383 724	16 125 207	38 328 466	876 852	
Cộng	48 928 983 191	704	26 455 718	22 015 254	44 488 518	759 506	

c) Các khoản nợ thuế tài chính	Năm nay					Năm trước	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả tiền gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả tiền gốc	
Từ 1 năm trở xuống							
Từ 1 năm đến 5 năm							
Trên 5 năm							

	Cuối kỳ				Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
d) Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn chưa thanh toán						
- Vay						
- Nợ thuế tài chính						
Cộng						
- Lý do chưa thanh toán						

(đ) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuế tài chính đối với các bên liên quan

16 - Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

18 – Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngân hàng	457 269 623 066	476 418 363 652
- Trích trước Chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BDS đã bán		
- Các khoản trích trước khác	(483 188 784 084)	(157 021 635 630)
b) Dãi hạn	13 657 413	217 273 848
- Lãi vay		

17 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	6 107 782 106	385 787 971 841	385 567 698 975	6 328 054 972
- Thuế tiêu thụ đặc biệt				
- Thuế xuất, nhập khẩu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16 102 090 575	298 101 958 384	163 892 315 488	150 311 733 471
- Thuế thu nhập cá nhân	24 095 399 296	176 718 566 452	152 294 253 561	48 337 287 280
- Thuế tài nguyên	438 726 047	8 847 986 175	8 887 285 962	399 426 260
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	22 033 139 180	42 140 514 859	62 825 091 876	1 348 562 163
- Các loại thuế khác	500 000	262 261 876	262 761 876	495 893 736
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	479 710 432	4 060 540 111	4 044 356 807	207 220 957 882
Cộng	69 257 347 636	915 919 799 698	777 773 764 545	207 220 957 882
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	780 794 759	(5 302 777 772)	(5 035 157 738)	1 341 284 019
- Thuế tiêu thụ đặc biệt				
- Thuế xuất, nhập khẩu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	854 572 400	1 248 988 130	(2 622 625 838)	3 770 019 376
- Thuế thu nhập cá nhân	17 263 415 598	16 637 733 959	17 091 895 796	19 815 731 711
- Thuế tài nguyên				
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	828 320 901	3 721 165 829	(1 307 590 127)	19 448 233 945
- Các loại thuế khác				
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		(15 205)	(15 205)	
Cộng	19 727 103 658	16 305 094 941	8 126 506 888	44 375 269 051

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	13 697 836 459 427	11 915 387 848 384	
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	235 485 519 183	364 511 070 078	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán			
d) Phải trả người bán là các bên liên quan			

- Các khoản khác (chỉ tiết từng khoản)	13 657 413	457 283 280 479	476 635 637 500
Cộng			

19 - Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngân hàng	3 107 496 367 436	802 754 825 191
- Tài sản thừa chờ giải quyết	13 374 776	13 374 776
- Kinh phí công đoàn	8 410 014 708	3 905 199 244
- Bảo hiểm xã hội	68 013 046	65 711 708 184
- Bảo hiểm y tế	184 190 759	959 361 265
- Bảo hiểm thất nghiệp	90 542 657	282 005 199
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	196 772 307 543	112 771 479 637
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2 901 957 923 947	619 111 696 886
b) Dài hạn	433 672 641 333	525 975 073 316
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	97 596 023 063	66 719 574 444
- Các khoản phải trả phải nộp khác	336 076 618 270	459 255 498 872
Cộng	3 541 169 008 769	1 328 729 898 507

20 - Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngân hàng		
- Doanh thu nhận trước	35 172 498 787	27 307 780 749
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	35 172 498 787	27 307 780 749
b) Dài hạn	9 527 173 416	7 545 419 099
- Doanh thu nhận trước	9 527 173 416	7 545 419 099
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		

	Cuối kỳ	Đầu năm	Lý do
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chỉ tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện)			

21 - Trái phiếu phát hành

21.1. Trái phiếu thường

21.1. Trái phiếu thường							Cuối năm			Đầu năm		
							Gia trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Gia trị	Lãi suất	Kỳ hạn
a) Trái phiếu phát hành												

24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm	a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

23. Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm	a. Ngân hàn	- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	- Dự phòng tài cơ cấu	- Dự phòng phải trả khác (Chỉ phí sửa chữa TSCD định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)	Công

22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	- Mênh giá;
	- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác);
	- Điều khoản mua lại (Thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành);
	- Giá trị đã mua lại trong kỳ;
	- Các thuyết minh khác.

--

21.2. Trái phiếu chuyển đổi					
b) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)					
- Loại phát hành theo mệnh giá					
- Loại phát hành có chiết khấu					
- Loại phát hành có phụ trội					
Cộng					

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		

25. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	LNST chưa phân phối và các quỹ	Vốn đầu tur XDCB	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tur phát triển	Cộng
Số dư đầu năm trước	24 615 350 088 986											85 263 994 959	24 700 614 083 945
- Tăng vốn trong năm trước	882 268 629 784												882 268 629 784
- Lãi trong năm trước							44 487 638 263 740						44 487 638 263 740
- Tăng khác						805 616 830 237		83 531 580				209 125 385 844	1 014 825 747 661
- Giảm vốn trong năm trước	74 872 093												74 872 093
- Lỗ trong năm trước							41 298 198 405 333						41 298 198 405 333
- Giảm khác						805 616 830 237		83 531 580				85 263 994 959	890 964 356 776
Số dư đầu năm nay	25 497 543 846 677											209 125 385 844	25 706 669 232 521
- Tăng vốn trong năm nay	3 041 874 197 726												3 109 079 647 731
- Lãi trong năm nay							45 697 734 354 980						45 697 734 354 980
- Tăng khác						613 216 997 520		(249 060 660)				622 195 609 869	1 235 163 546 729

- Giảm vốn trong năm nay																		(12 191 045 069)
- Lỗ trong năm nay																		55 058 388 512 481
- Giảm khác																		209 093 187 874
Số dư cuối năm nay																		29 161 645 852 242

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
Đầu năm	Cuối kỳ	- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con)
		- Vốn góp của các đối tượng khác
		- Số lượng cổ phiếu quỹ
		Cộng
		28 539 418 044 403
25 497 543 846 677		

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Năm trước	Năm nay	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
		+ Vốn góp đầu năm
		+ Vốn góp tăng trong năm
		+ Vốn góp giảm trong năm
		+ Vốn góp cuối năm
24 615 350 088 986	25 497 543 846 677	(14 515 534 851 973)
1 065 775 432 441		(17 557 409 049 699)
183 581 674 750	28 539 418 044 403	25 497 543 846 677

d) Cổ phiếu		
Đầu năm	Cuối kỳ	- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành
		- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
		+ Cổ phiếu phổ thông
		+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)
		- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)
		+ Cổ phiếu phổ thông
		+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)
		- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
		+ Cổ phiếu phổ thông
		+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)
		* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

đ) Cổ tức		
Giá trị		- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
		+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thông
		+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi
		- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

e) Các quỹ của doanh nghiệp		
Đầu năm	Cuối kỳ	- Quỹ đầu tư phát triển
		- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
		- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
		209 125 385 844
622 227 807 839		

26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
Năm nay	Năm trước	

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

I. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a) Doanh thu		
Năm nay	Năm trước	
- Doanh thu bán hàng	223 581 396 321 666	192 086 952 725 278
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	395 478 162 413	340 348 427 040
- Doanh thu hợp đồng xây dựng		
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ		
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính		
- Doanh thu khác	312 003 691 004	144 875 578 792
Cộng	224 288 878 175 083	192 572 176 731 110
b) Doanh thu đối với các bên liên quan (chỉ tiết từng đối tượng)		
c) Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước doanh nghiệp phải quyết minh thêm để so sánh sự khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian		
cho thuê		
Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai		

2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Năm nay	Năm trước	
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		

3. Giá vốn hàng bán		
Năm nay	Năm trước	
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	215 332 568 683 122	185 483 806 270 413
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	144 553 577 166	70 728 581 980
Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán bao gồm		
+ Hàng mục chi phí trích trước		
+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hàng mục		
+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	241 187 883 672	155 092 392 327
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BDS đầu tư		
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư		
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ	2 856 062 397	
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hư hỏng ngoài định mức trong kỳ		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính tiếp vào giá vốn		

Công		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(274 766 444)	
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	193 147 069 409 759	185 709 627 244 720

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	245 866 163 942	233 218 430 018
- Lãi bán các khoản đầu tư		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	170 345 085 711	173 677 284 682
- Lãi chênh lệch tỷ giá	11 879 155 685	35 040 435 924
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	21 890 169	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	428 112 295 507	441 936 150 624

5. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	2 518 409 024 854	2 231 791 005 791
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		9 524 766
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	515 533 593 849	247 601 360 028
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	784 623 542	(7 189 769 571)
- Chi phí tài chính khác	1 966 854 326	(5 153 826 748)
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính		
Công	3 035 909 473 029	2 474 248 063 837

6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	234 719 414 127	149 292 663 397
- Lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được	16 263 016 357	13 014 666 027
- Thuế được giảm		
- Các khoản khác	499 643 821 964	179 823 424 443
Công	750 626 252 448	342 130 753 867

7. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	77 473 149 323	48 740 674 041
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt	241 767 106	327 420 376
- Các khoản khác	22 331 965 999	10 829 183 584
Công	100 046 882 428	59 897 278 001

		- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản
		- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế
Năm trước	Năm nay	11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

		- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
		- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay
		- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành
Năm trước	Năm nay	10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

- Doanh nghiệp có quyền lựa chọn căn cứ khác nhưng phải đảm bảo thuyết minh đầy đủ chi phí theo yếu tố

- Đối với các doanh nghiệp thương mại, việc thuyết minh chi phí theo yếu tố được căn cứ vào số phát sinh trên các tài khoản sau (không bao gồm giá mua hàng hóa)

+ Tài khoản 156 – Hàng hóa

+ Tài khoản 632 – Giá vốn hàng bán

+ Tài khoản 641 – Chi phí bán hàng

+ Tài khoản 642 – Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Đối với các doanh nghiệp sản xuất, việc thuyết minh chi phí theo yếu tố được căn cứ vào số phát sinh trên các tài khoản sau

+ Tài khoản 621 – Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp

+ Tài khoản 622 – Chi phí nhân công trực tiếp

+ Tài khoản 623 – Chi phí sử dụng máy thi công

+ Tài khoản 627 – Chi phí sản xuất chung

+ Tài khoản 641 – Chi phí bán hàng

+ Tài khoản 642 – Chi phí quản lý doanh nghiệp

Ghi chú: Chi tiêu “Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố” là các chi phí phát sinh trong kỳ được phân ánh trong Bảng Cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh

		Cộng
	220 740 226 838 855	189 973 214 335 477
	4 664 120 253 688	3 207 558 179 098
	193 334 827 303 172	167 521 324 302 193
	10 987 800 105 349	9 795 374 181 690
	8 271 353 543 890	6 890 035 092 978
	3 482 125 632 756	2 558 922 579 518
Năm trước	Năm nay	9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

		- Các khoản ghi giảm khác
		- Hoàn nhập dự phòng tài cơ cấu, dự phòng khác
		- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa
		c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp
		- Các khoản chi phí bán hàng khác.
	1 805 414 733 604	1 797 165 321 373
	1 805 414 733 604	1 797 165 321 373
		- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng:
	3 190 186 122 722	2 477 132 904 681
	3 190 186 122 722	2 477 132 904 681
		- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN khác.
		a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ
		- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN;
		- Các khoản chi phí QLDN khác.
		b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ
		- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN;
		- Các khoản chi phí QLDN khác.
Năm trước	Năm nay	8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu

- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu

- Các giao dịch phi tiền tệ khác

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế hoạch thông thường

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi

- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phần loại là nợ phải trả

- Tiền thu từ giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán

- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo kế hoạch thông thường

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi

- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phần loại là nợ phải trả

- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán

- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Hồng Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lưu Thị Thanh Thủy

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Thiện



Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025