

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VDF

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | 06 - 24 |
| Báo cáo tình hình tài chính | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 24 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 01110561953 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2023, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 03 tháng 11 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 10, Toà nhà Lilama 10, 56 đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Phạm Việt Sơn | Chủ tịch |
| Ông Trần Hữu Quân | Thành viên |
| Ông Nguyễn Hoàng Việt | Thành viên |
| Bà Bùi Thị Quỳnh | Thành viên |
| Ông Tăng Văn Dũng | Thành viên |

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|---------------------|--------------|
| Ông Trần Hữu Quân | Giám đốc |
| Bà Vũ Thị Thảo Hiền | Phó Giám đốc |
| Ông Trần Quang Khải | Phó Giám đốc |
| Ông Trần Quang Nhật | Phó Giám đốc |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Hiến | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Văn Minh Tuệ | Thành viên |
| Ông Nguyễn Đình Thành | Thành viên |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Trần Hữu Quân - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Hữu Quân

Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF được lập ngày 06 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 24, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt với ý kiến chấp nhận toàn phần tại ngày 16/04/2025.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Ngọc Trang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 5806-2023-002-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------|---------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 1.212.583.873 | 8.301.328.801 |
| 130 | III. Các khoản phải thu | | 6.111.004.904 | 3.316.263.320 |
| 131 | 1. Phải thu của khách hàng | 4 | 2.982.491.478 | 181.019.741 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 5 | 2.551.312.447 | 2.055.902.068 |
| 134 | 3. Phải thu khác | 6 | 577.200.979 | 1.079.341.511 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 7 | 1.027.744.537 | 318.874.276 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.027.744.537 | 318.874.276 |
| 150 | V. Tài sản cố định | 9 | 14.656.713.766 | 9.167.313.756 |
| 151 | - Nguyên giá | | 16.321.170.024 | 9.649.803.948 |
| 152 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.664.456.258) | (482.490.192) |
| 170 | VII. Xây dựng cơ bản dở dang | 8 | 1.688.738.369 | 9.974.316 |
| 180 | VIII. Tài sản khác | 10 | 673.910.796 | 734.455.486 |
| 181 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | 334.553.269 | 639.506.244 |
| 182 | 2. Tài sản khác | | 339.357.527 | 94.949.242 |
| 200 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 25.370.696.245 | 21.848.209.955 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 300 | I. Nợ phải trả | | 4.359.752.345 | 2.987.213.618 |
| 311 | 1. Phải trả người bán | 11 | 976.908.439 | 337.510.800 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước | 12 | 1.553.785.723 | 2.003.068.495 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 13 | 148.924.814 | 316.488.253 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.477.569.608 | 326.937.424 |
| 315 | 5. Phải trả khác | 14 | 139.769.265 | 3.208.646 |
| 319 | 6. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 62.794.496 | - |
| 400 | II. Vốn chủ sở hữu | 15 | 21.010.943.900 | 18.860.996.337 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 18.540.000.000 | 18.000.000.000 |
| 416 | 2. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | | 189.400.000 | - |
| 417 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.281.543.900 | 860.996.337 |
| 500 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 25.370.696.245 | 21.848.209.955 |

Đồng Thanh Thủy

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Đồng Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Trần Hữu Quân

Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-------|--|-------------|----------------|---------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 17 | 16.885.837.463 | 3.240.506.930 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 16.885.837.463 | 3.240.506.930 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 18 | 13.069.575.025 | 1.956.161.198 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 3.816.262.438 | 1.284.345.732 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 19 | 169.735.343 | 196.694.815 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | | - | - |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | - | - |
| 26 | 8. Chi phí quản lý kinh doanh | 20 | 1.710.085.328 | 445.569.742 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 2.275.912.453 | 1.035.470.805 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 21 | 5.629.652 | 40.772.324 |
| 32 | 11. Chi phí khác | | 46 | 7 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 5.629.606 | 40.772.317 |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 2.281.542.059 | 1.076.243.122 |
| 51 | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | 22 | - | 215.248.626 |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 2.281.542.059 | 860.994.496 |
| 70 | 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 23 | 1.261 | 700 |

Đông Thanh Thủy

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Đông Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Trần Hữu Quân

Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | | 15.869.317.702 | 4.413.117.879 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (5.946.999.692) | (2.480.696.432) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (5.414.626.217) | (875.387.383) |
| 05 | 4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (215.248.626) | (460) |
| 06 | 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 1.095.904.153 | 485.587.818 |
| 07 | 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (2.358.354.473) | (712.100.755) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 3.029.992.847 | 830.520.667 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (10.288.473.118) | (10.725.888.982) |
| 27 | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 169.735.343 | 196.694.815 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (10.118.737.775) | (10.529.194.167) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | 14.077.000.000 |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | - | 14.077.000.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (7.088.744.928) | 4.378.326.500 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 8.301.328.801 | 3.923.002.301 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 1.212.583.873 | 8.301.328.801 |

Đông Thanh Thủy
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Đông Thanh Thủy
Kế toán trưởng

Trần Hữu Quân
Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0110561953 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2023, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 03 tháng 11 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 10, Toà nhà Lilama 10, 56 đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 18.540.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18,540,000,000 VND; tương đương 1,854,000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 33 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 27 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ và xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ cho thuê hệ thống điện mặt trời áp mái;
- Dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Dịch vụ thiết kế chuyên dụng.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa ban hành theo Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26/08/2016 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|-----------------------|--------|
| - Máy móc, thiết bị | 10 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 04 năm |

2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.10. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 1 đến 3 năm.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.14. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.15. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Chính sách ưu đãi thuế

Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

| Văn bản | Tóm tắt các ưu đãi thuế | Thời hạn hiệu lực |
|---|--|-------------------|
| Nghị định 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ | Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 03 năm kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu | Đến hết năm 2025 |

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.19. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 75.917.745 | 3.491.358.154 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.136.666.128 | 1.276.292.931 |
| - Các khoản tương đương tiền | - | 3.533.677.716 |
| | 1.212.583.873 | 8.301.328.801 |

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Bên liên quan</i> | 1.893.586.831 | - | - | - |
| - Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP | 1.764.399.375 | - | - | - |
| - Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Bảo trì đường bộ Vidifi | 129.187.456 | - | - | - |
| <i>Bên khác</i> | 1.088.904.647 | - | 181.019.741 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 703 | 646.760.000 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Dịch vụ đường cao tốc VRS | 234.690.592 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Đầu tư thương mại Nam Ninh | - | - | 40.113.769 | - |
| - Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Dịch vụ du lịch Đất Cảng 1.2.3 | 49.075.977 | - | 39.730.246 | - |
| - Công ty TNHH Quản lý dịch vụ đường cao tốc Hải Dương | - | - | 101.175.726 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 158.378.078 | - | - | - |
| | 2.982.491.478 | - | 181.019.741 | - |

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Bên khác</i> | 2.551.312.447 | - | 2.055.902.068 | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ thương mại Nguyên Vũ | - | - | 1.730.155.666 | - |
| - Công ty TNHH Một Thành Viên Tư vấn kiến trúc xây dựng Việt Đức | - | - | 269.746.402 | - |
| - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc và Thương mại A2 | 265.200.000 | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Mi-A Việt Nam | 1.247.497.776 | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Sovaco | 690.825.706 | - | - | - |
| - Các khoản trả trước cho người bán khác | 347.788.965 | - | 56.000.000 | - |
| | 2.551.312.447 | - | 2.055.902.068 | - |

6. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------|--------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tạm ứng | 397.830.519 | - | - | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 68.572.660 | - | 237.972.660 | - |
| - Phải thu khác | 110.797.800 | - | 841.368.851 | - |
| | 577.200.979 | - | 1.079.341.511 | - |

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

| | | | | |
|---|--------------------|----------|--------------------|----------|
| - Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP | - | - | 841.368.851 | - |
| - Ông Trần Quang Nhật | 45.000.000 | - | - | - |
| - Ông Trần Quang Khải | 54.589.848 | - | - | - |
| - Ông Cù Anh Tuấn | 132.755.288 | - | - | - |
| | 232.345.136 | - | 841.368.851 | - |

7. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|----------------------|----------|--------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.027.744.537 | - | 318.874.276 | - |
| | 1.027.744.537 | - | 318.874.276 | - |

8. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|
| | VND | VND |
| - Dự án mở rộng Trạm dịch vụ V52 (*) | 1.688.738.369 | 9.974.316 |
| | 1.688.738.369 | 9.974.316 |

(*) Thông tin chi tiết của dự án:

- Tên Dự án: Mở rộng Trạm dừng nghỉ V52 bên trái tuyến và bên phải tuyến tại Km53+400 trên đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;
- Địa điểm xây dựng: Trạm dừng nghỉ V52 bên trái tuyến và bên phải tuyến tại Km53+400 trên đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng thuộc xã Gia Phúc, tỉnh Hải Phòng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VDF;
- Tổng mức đầu tư: 17.489.883.269 VNĐ;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: Từ tháng 11/2025 đến tháng 05/2026;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Dự án đang trong quá trình thi công xây dựng.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị văn phòng | Cộng |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu năm | 9.649.803.948 | - | - | 9.649.803.948 |
| - Mua trong năm | 5.875.859.258 | 693.682.818 | 101.824.000 | 6.671.366.076 |
| Số dư cuối năm | 15.525.663.206 | 693.682.818 | 101.824.000 | 16.321.170.024 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu năm | 482.490.192 | - | - | 482.490.192 |
| - Khấu hao trong năm | 1.064.230.925 | 115.613.808 | 2.121.333 | 1.181.966.066 |
| Số dư cuối năm | 1.546.721.117 | 115.613.808 | 2.121.333 | 1.664.456.258 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 9.167.313.756 | - | - | 9.167.313.756 |
| Tại ngày cuối năm | 13.978.942.089 | 578.069.010 | 99.702.667 | 14.656.713.766 |

10. TÀI SẢN KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế GTGT được khấu trừ | 334.553.269 | 639.506.244 |
| - Chi phí trả trước | 339.357.527 | 94.949.242 |
| | 673.910.796 | 734.455.486 |

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên khác | 976.908.439 | 976.908.439 | 337.510.800 | 337.510.800 |
| - Công ty TNHH Trọng Cường 68 | - | - | 337.510.800 | 337.510.800 |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ thương mại Nguyên Vũ | 727.974.000 | 727.974.000 | - | - |
| - Công ty Cổ phần Công nghệ Giao thông Vận tải Việt - Ấn | 108.221.400 | 108.221.400 | - | - |
| - Phải trả các đối tượng khác | 140.713.039 | 140.713.039 | - | - |
| | 976.908.439 | 976.908.439 | 337.510.800 | 337.510.800 |

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Bên liên quan | - | 1.141.068.495 |
| - Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP | - | 216.275.660 |
| - Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Bảo trì đường bộ Vidifi | - | 924.792.835 |
| Bên khác | 1.553.785.723 | 862.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư HTM | 1.153.775.723 | - |
| - Công ty TNHH Kỹ thuật Nexsuns | 400.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 703 | - | 862.000.000 |
| - Người mua trả tiền trước khác | 10.000 | - |
| | 1.553.785.723 | 2.003.068.495 |

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải nộp cuối năm |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 215.248.626 | - | 215.248.626 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 101.239.627 | 506.953.561 | 459.268.374 | 148.924.814 |
| - Thuế môn bài | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| | 316.488.253 | 509.953.561 | 677.517.000 | 148.924.814 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| | VND | VND |
| - Bảo hiểm xã hội | 2 | 2.255.526 |
| - Bảo hiểm y tế | - | 398.034 |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | - | 176.904 |
| - Thưởng HĐQT, BKS, BDH | 68.800.000 | - |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 70.969.263 | 378.182 |
| | 139.769.265 | 3.208.646 |

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 3.923.000.000 | - | 1.841 | 3.923.001.841 |
| Tăng vốn trong năm trước | 14.077.000.000 | - | - | 14.077.000.000 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 860.994.496 | 860.994.496 |
| Số dư cuối năm trước | 18.000.000.000 | - | 860.996.337 | 18.860.996.337 |
| Số dư đầu năm nay | 18.000.000.000 | - | 860.996.337 | 18.860.996.337 |
| Lãi trong năm nay | - | - | 2.281.542.059 | 2.281.542.059 |
| Phân phối lợi nhuận | 540.000.000 | 189.400.000 | (860.994.496) | (131.594.496) |
| Số dư cuối năm nay | 18.540.000.000 | 189.400.000 | 2.281.543.900 | 21.010.943.900 |

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 250619.01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 19/06/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

| | Tỷ lệ | Số tiền VND |
|---|---------|----------------|
| Kết quả kinh doanh sau thuế | 100,00% | 860.994.496 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 22,00% | 189.400.000 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 7,29% | 62.794.496 |
| Chi thường HDQT, BKS, BDH | 7,99% | 68.800.000 |
| Chi trả cổ tức thông qua phát hành cổ phiếu (bằng 3% vốn điều lệ) | 62,72% | 540.000.000 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | Tỷ lệ | 01/01/2025 | Tỷ lệ |
|---------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
| | VND | % | VND | % |
| Ông Trần Hữu Quân | 1.203.040.000 | 6,49 | 1.168.000.000 | 6,49 |
| Bà Vũ Thị Thảo Hiền | 1.107.250.000 | 5,97 | 630.000.000 | 3,50 |
| Ông Trần Quang Nhật | 1.241.150.000 | 6,69 | 515.000.000 | 2,86 |
| Các cổ đông khác | 14.988.560.000 | 80,84 | 15.687.000.000 | 87,15 |
| | 18.540.000.000 | 100 | 18.000.000.000 | 100 |

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 18.000.000.000 | 3.923.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm | 540.000.000 | 14.077.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 18.540.000.000 | 18.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | - | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | 540.000.000 | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 540.000.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu | (540.000.000) | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | (540.000.000) | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | - | - |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------|------------------|
| | VND | VND |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 1.854.000 | 1.800.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 1.854.000 | 1.800.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>1.854.000</i> | <i>1.800.000</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 1.854.000 | 1.800.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>1.854.000</i> | <i>1.800.000</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND) | 10.000 | 10.000 |

e) Các quỹ Công ty

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------|--------------------|------------|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 189.400.000 | - |
| | 189.400.000 | - |

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản là hệ thống điện năng lượng mặt trời theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các hợp đồng cho thuê hoạt động như sau:

| Bên thuê | Tài sản cho thuê | Mục đích thuê | Thời hạn thuê |
|--|---|---|--|
| + Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đông Bắc | Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại Chợ Bím Sơn, Bím Sơn, Thanh Hóa | Sử dụng điện tiêu dùng nội bộ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh | 15 năm |
| + Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đông Bắc | Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại Chợ Còng, Nghi Sơn, Thanh Hóa | Sử dụng điện tiêu dùng nội bộ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh | 15 năm |
| + Công ty TNHH Dịch vụ Đường cao tốc VRS | Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại trạm dừng nghỉ Km24+400 đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng | Sử dụng điện tiêu dùng nội bộ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh | Theo thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh giữa bên thuê và Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP |
| + Công ty TNHH Dịch vụ Đường cao tốc VRS | Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại trạm dịch vụ Km53+400 đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng | Sử dụng điện tiêu dùng nội bộ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh | Theo thời hạn hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc hợp đồng thuê mặt bằng giữa bên thuê và Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP |
| + Công ty TNHH Đầu tư TM&DV Du lịch Đất Cảng 123 | Hệ thống điện năng lượng mặt trời tại trạm dừng nghỉ Km76+900 đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng | Sử dụng điện tiêu dùng nội bộ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh | Theo thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh giữa bên thuê và Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP |

17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu hoạt động cho thuê hệ thống điện mặt trời | 3.500.494.142 | 1.654.124.014 |
| Doanh thu hoạt động dịch vụ tư vấn kỹ thuật | 7.732.041.206 | 1.586.382.916 |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 5.653.302.115 | - |
| | 16.885.837.463 | 3.240.506.930 |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 27) | 9.801.213.481 | 1.586.382.916 |

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hoạt động cho thuê hệ thống điện mặt trời | 2.186.562.601 | 712.426.955 |
| Giá vốn hoạt động dịch vụ tư vấn kỹ thuật | 5.343.259.971 | 1.243.734.243 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 5.539.752.453 | - |
| | 13.069.575.025 | 1.956.161.198 |

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 169.735.343 | 196.694.815 |
| | 169.735.343 | 196.694.815 |

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ KINH DOANH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 1.255.459.391 | 120.955.548 |
| Chi phí khác bằng tiền | 454.625.937 | 324.614.194 |
| | 1.710.085.328 | 445.569.742 |

21. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------|------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập khác | 5.629.652 | 40.772.324 |
| | 5.629.652 | 40.772.324 |

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 2.281.542.059 | 1.076.243.122 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 46 | 7 |
| - Chi phí không hợp lệ | 46 | 7 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 2.281.542.105 | 1.076.243.129 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | 456.308.421 | 215.248.626 |
| Thuế TNDN được miễn theo Nghị định 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ | (456.308.421) | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 215.248.626 | 460 |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (215.248.626) | (460) |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | - | 215.248.626 |

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|---------------|-------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 2.281.542.059 | 860.994.496 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 2.281.542.059 | 860.994.496 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 1.808.604 | 1.229.581 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.261 | 700 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 7.615.196.755 | 406.511.104 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.181.966.066 | 482.490.192 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.701.697.951 | 1.506.989.726 |
| Chi phí khác bằng tiền | 989.669.842 | 324.614.194 |
| | 15.488.530.614 | 2.720.605.216 |

25. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

| | Hoạt động cho thuê hệ thống điện mặt trời | Hoạt động dịch vụ tư vấn kỹ thuật | Hoạt động xây lắp | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
|--|---|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 3.500.494.142 | 7.732.041.206 | 5.653.302.115 | 16.885.837.463 |
| Giá vốn hàng bán | 2.186.562.601 | 5.343.259.971 | 5.539.752.453 | 13.069.575.025 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.313.931.541 | 2.388.781.235 | 113.549.662 | 3.816.262.438 |
| Tổng chi phí mua TSCĐ | - | - | - | 6.671.366.076 |
| Tài sản bộ phận | 14.286.144.405 | 2.942.023.144 | 1.720.057.708 | 18.948.225.257 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | 6.422.470.988 |
| Tổng tài sản | 14.286.144.405 | 2.942.023.144 | 1.720.057.708 | 25.370.696.245 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 14.088.181 | 1.503.776.105 | 2.281.749.723 | 3.799.614.009 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | - | 560.138.336 |
| Tổng nợ phải trả | 14.088.181 | 1.503.776.105 | 2.281.749.723 | 4.359.752.345 |

Theo khu vực địa lý

Do Công ty chỉ phát sinh doanh thu trong lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

27. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP | Ông Phạm Việt Sơn là Phó Tổng Giám đốc |
| Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Bảo trì đường bộ Vidifi | Ông Phạm Việt Sơn là Phó Tổng Giám đốc của Tổng Công ty |
| Ông Cù Anh Tuấn | Cổ đông |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát | |

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng, dịch vụ | 9.801.213.481 | 1.586.382.916 |
| - Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP | 7.419.792.806 | 1.586.382.916 |
| - Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Bảo trì đường bộ Vidifi | 2.381.420.675 | - |
| Giao dịch góp vốn | - | 3.744.000.000 |
| - Ông Trần Hữu Quân | - | 1.000.000.000 |
| - Ông Nguyễn Hoàng Việt | - | 500.000.000 |
| - Bà Bùi Thị Quỳnh | - | 115.000.000 |
| - Ông Tăng Văn Dũng | - | 115.000.000 |
| - Bà Vũ Thị Thảo Hiền | - | 480.000.000 |
| - Ông Trần Quang Khải | - | 300.000.000 |
| - Ông Trần Quang Nhật | - | 515.000.000 |
| - Ông Nguyễn Văn Hiến | - | 115.000.000 |
| - Ông Nguyễn Đình Thành | - | 15.000.000 |
| - Ông Cù Anh Tuấn | - | 589.000.000 |

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------|-------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của các thành viên trong HĐQT, BGD, BKS | 1.467.603.326 | 107.000.000 |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Đồng Thanh Thủy

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Đồng Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Trần Hữu Quân

Giám đốc