

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn CMH Việt Nam là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102307343, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 7 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở theo qui định mới về địa giới hành chính.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom2, số 33 Cầu Diễn, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024 357 38555
- E mail : info@cmhgroup.vn

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây dựng.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Minh Phúc	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2023
Ông Kim Ngọc Nhân	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2023
Ông Trần Văn Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Đức Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Bích Lộc	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Phạm Minh Phúc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Bích Lộc	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàng Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Kim Ngọc Nhân	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2023
Bà Đinh Thị Thủy	Phó Tổng Giám đốc/ Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2014 Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2015
Ông Trần Văn Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2015
Ông Nguyễn Ngọc Tú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Kim Ngọc Nhân – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2023).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Kim Ngọc Nhân

Ngày 16 tháng 03 năm 2026

NG
TO
A
CH
/6/

Số: 2.0214/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CMH Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, 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.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 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 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 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 Tổng 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 Tập đoàn CMH Việt Nam 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 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		513.607.992.591	454.830.383.965
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11.713.634.300	8.412.267.299
1. Tiền	111		11.713.634.300	7.842.267.299
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	570.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.401.848.850	13.285.547.784
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	14.401.848.850	13.285.547.784
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		428.441.354.206	314.698.693.573
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	57.324.503.220	36.943.091.279
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		22.189.684.061	2.001.031.733
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	1.136.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	392.977.826.421	317.587.777.619
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(44.050.659.496)	(42.969.207.058)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		52.711.805.488	103.957.158.087
1. Hàng tồn kho	141	V.6	52.711.805.488	103.957.158.087
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.339.349.747	14.476.717.222
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		467.907.534	376.170.445
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.611.851.686	10.922.198.646
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	4.259.590.527	3.178.348.131
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		133.696.311.251	113.553.117.063
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		58.951.215.691	23.397.760.979
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	58.797.715.691	23.397.760.979
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		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		153.500.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		15.260.876.894	20.677.746.240
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	15.175.661.894	20.581.131.240
<i>Nguyên giá</i>	222		61.741.986.832	61.660.097.943
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(46.566.324.938)	(41.078.966.703)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	85.215.000	96.615.000
<i>Nguyên giá</i>	228		361.455.000	361.455.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(276.240.000)	(264.840.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.336.680.713	9.088.280.713
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.336.680.713	9.088.280.713
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		55.800.937.710	58.795.483.433
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	62.954.570.000	62.954.570.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(7.153.632.290)	(4.159.086.567)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		346.600.243	1.593.845.698
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		346.600.243	1.593.845.698
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		647.304.303.842	568.383.501.028

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		346.901.830.967	305.194.419.371
I. Nợ ngắn hạn	310		185.261.327.602	162.140.825.567
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9a	51.946.774.643	64.974.630.446
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		23.542.290.147	18.757.156.089
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	9.987.050.532	4.285.565.658
4. Phải trả người lao động	314		2.148.420.245	3.221.679.439
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	23.499.951.192	15.958.188.188
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	2.695.352.163	1.706.779.831
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	70.368.237.368	52.163.574.604
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.073.251.312	1.073.251.312
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		161.640.503.365	143.053.593.804
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.9b	10.248.503.365	6.934.189.003
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	151.392.000.000	136.119.404.801
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		300.402.472.875	263.189.081.657
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	300.402.472.875	263.189.081.657
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		254.525.000.000	254.525.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		254.525.000.000	254.525.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(441.950.000)	(441.950.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
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		-	-
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		46.319.422.875	9.106.031.657
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.106.031.657	9.106.031.657
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.213.391.218	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		647.304.303.842	568.383.501.028

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Đinh Thị Thủy

Đinh Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Kim Ngọc Nhân

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	340.552.856.696	201.911.179.536
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		340.552.856.696	201.911.179.536
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	302.112.698.302	187.787.384.619
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.440.158.394	14.123.794.917
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	14.824.397.326	1.054.935.342
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.142.410.037	2.469.960.527
Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.147.864.314	2.469.960.527
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	14.612.763.643	11.606.296.820
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32.509.382.040	1.102.472.912
11. Thu nhập khác	31	VI.6	12.372.058.501	7.412.248.943
12. Chi phí khác	32	VI.7	566.103.559	1.056.295.834
13. Lợi nhuận khác	40		11.805.954.942	6.355.953.109
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		44.315.336.982	7.458.426.021
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		7.101.945.764	1.905.857.776
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		37.213.391.218	5.552.568.245
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Thủy

Đinh Thị Thủy

Kim Ngọc Nhân

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		44.315.336.982	7.458.426.021
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7;V.8	5.498.758.235	5.750.892.494
- Các khoản dự phòng	03		4.075.998.161	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(381.553)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(542.408.461)	(916.659.700)
- Chi phí lãi vay	06		3.147.864.314	2.469.960.527
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		56.495.549.231	14.762.237.789
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(143.399.189.485)	(151.731.460.134)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		51.245.352.599	(36.837.151.399)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		8.607.156.173	(30.051.550.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.155.508.366	1.257.984.777
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.967.815.177)	(2.443.989.055)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(1.907.397.441)	(2.408.486.731)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(30.770.835.734)	(207.452.414.884)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(81.888.889)	(5.929.674.075)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.390.822.484)	(4.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		16.421.547.784	8.316.618.530
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		646.108.361	2.029.794.370
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		594.944.772	416.738.825

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.13	203.909.033.316	209.680.316.472
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.13	(170.431.775.353)	(50.956.679.246)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		33.477.257.963	158.723.637.226
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		3.301.367.001	(48.312.038.833)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.412.267.299	56.723.924.579
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	381.553
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	11.713.634.300	8.412.267.299

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Thủy

Đinh Thị Thủy

Kim Ngọc Nhân

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CMH Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	Ô 60, Khu A ĐG QSD đất, khu đất 3ha, phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội	Thương mại	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường	Thôn 11, xã Nhân Cơ, tỉnh Lâm Đồng	Xây lắp và hoạt động khai thác khoáng sản	68,44%	68,44%	68,44%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 114 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 121 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ của từng công trình được xác định như sau:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Giá vốn kết chuyển} \\ \text{kinh doanh dở} & = & \text{kinh doanh} & + & \text{kinh doanh phát} & - & \text{trong kỳ (*)} \\ \text{dang cuối kỳ} & & \text{dở dang đầu kỳ} & & \text{sinh trong kỳ} & & \end{array}$$

(*) Giá vốn kết chuyển trong kỳ được xác định như sau:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Giá vốn kết chuyển} & = & \text{Chi phí sản xuất} & + & \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Doanh thu} \\ \text{trong kỳ} & & \text{kinh doanh dở} & & \text{kinh doanh phát} & & \text{trong kỳ} \\ & & \text{dang đầu kỳ} & & \text{sinh trong kỳ} & & \\ & & \text{Giá trị sản lượng} & + & \text{Giá trị sản lượng} & & \\ & & \text{dở dang đầu kỳ} & & \text{thực hiện trong kỳ} & & \end{array} \quad \times$$

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo thời gian hữu dụng của chi phí.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình mua mới như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	4 - 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6

Đối với tài sản đã qua sử dụng, thời gian khấu hao được tính theo thời gian hữu dụng còn lại ước tính.

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Nhãn hiệu, tên thương mại, Website, logo

Nguyên giá của nhãn hiệu, tên thương mại, Website, logo bao gồm giá mua, thuê mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký..., được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy, đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Hoạt động của Công ty chủ yếu là cung cấp dịch vụ xây lắp công trình, trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.474.394	5.474.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.708.159.906	7.836.792.905
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	-	570.000.000
Cộng	11.713.634.300	8.412.267.299

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở xuống tại các ngân hàng, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc. Trong đó, số dư các khoản tiền gửi đang được dùng để cầm cố cho các khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng tại ngày 31/12/2025 là 14.330.109.941 VND (Số đầu năm: 13.224.835.241 VND).

2b. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại ⁽ⁱ⁾	21.030.000.000	(4.159.086.567)	21.030.000.000	(4.159.086.567)
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường ⁽ⁱⁱ⁾	41.924.570.000	(2.994.545.723)	41.924.570.000	-
Cộng	62.954.570.000	(7.153.632.290)	62.954.570.000	(4.159.086.567)

- ⁽ⁱ⁾ Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn CMH Việt Nam số 32/2022/NQ-HĐQT-CMH ngày 08 tháng 9 năm 2022 đã thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại do mục đích hoạt động không còn phù hợp và đề tái cơ cấu các khoản đầu tư. Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại đã dừng hoạt động nhưng chưa hoàn thành việc quyết toán và đóng mã số thuế tại cơ quan quản lý thuế.
- ⁽ⁱⁱ⁾ Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6400308865 ngày 02 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 04 ngày 19 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông cấp, Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường có vốn điều lệ là 50.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 3.421.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường, chiếm 68,44% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do: (i) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp môi trường (mã chứng khoán VCE, sàn giao dịch UPCOM) không có giao dịch trong cả năm 2025; và (ii) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại chưa niêm yết và hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư không có giá giao dịch trên thị trường chứng khoán.

Tình hình hoạt động của các công ty con

	Tình hình hoạt động
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	Đã dừng hoạt động, chưa hoàn thành việc quyết toán và đóng mã số thuế.
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường	Không thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh chính, chỉ thực hiện các công việc phục vụ quyết toán các hợp đồng xây lắp trước thời điểm cổ phần hóa.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.159.086.567	4.159.086.567
Trích lập dự phòng bổ sung	2.994.545.723	-
Số cuối năm	7.153.632.290	4.159.086.567

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các công ty con

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty con. Cùng kỳ năm trước, Công ty chỉ phát sinh giao dịch thuê máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường, số tiền 1.036.400.000 VND.

2c. Hợp tác đầu tư

✓ **Hợp đồng khung số 19/2022**

Theo Hợp đồng khung về hợp tác đầu tư số 19/2022/HĐK/CMH-THPT ngày 04/4/2022 (“Hợp đồng khung số 19/2022”) giữa 03 bên, gồm các cổ đông của Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (Bên A), Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (Bên B) và Công ty (Bên C), Bên B và Bên C sẽ cùng thành lập một Công ty TNHH hai thành viên (“Công ty nhận chuyển nhượng dự án”) để Công ty này nhận chuyển nhượng và thực hiện Dự án khu nhà ở đô thị, văn hóa thể thao huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (“Dự án”), với tỷ lệ vốn góp của Bên B là 49% và Bên C là 51%. Trong vòng 90 ngày sau khi Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Dự án (đang do Bên B là chủ đầu tư) sẽ được chuyển nhượng cho Công ty nhận chuyển nhượng.

Theo Phụ lục số 05 ngày 15/7/2024, mục tiêu của Hợp đồng khung được điều chỉnh như sau: Trước khi thành lập Công ty nhận chuyển nhượng, Bên B và Bên C có thể cùng nhau góp vốn để hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh tại Dự án thông qua Hợp đồng hợp tác đầu tư.

Khi Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Bên B và/hoặc Bên C đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với các tổ chức tín dụng liên quan đến khoản vay để phục vụ hoạt động hợp tác giữa Bên B và Bên C theo thỏa thuận, Bên B và Bên C sẽ cùng thành lập một Công ty TNHH hai thành viên (“Công ty nhận chuyển nhượng dự án”) để thực hiện Dự án/ một phần Dự án với tỷ lệ vốn góp của Bên B là 49% và Bên C là 51% vốn điều lệ. Lợi ích từ kết quả đầu tư, kinh doanh Dự án sẽ được phân chia cho Bên B và Bên C thông qua việc phân chia lợi nhuận sau thuế trong Công ty nhận chuyển nhượng.

✓ **Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 16/2024**

Ngày 01/6/2024, Công ty (với tư cách là Bên B) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/2024/HĐHTĐT/CMH-THPT (“Hợp đồng HTĐT số 16/2024”) với Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (Bên A). Theo Hợp đồng này và Phụ lục số 04 ngày 01/6/2024 của Hợp đồng khung số 19/2022, hai bên cùng góp vốn để hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh tại Dự án trên Khu đất bàn giao đợt 1 (diện tích 138.496 m²), với tổng mức đầu tư dự kiến là 527.974.000.000 VND, bên A góp 97.040.000.000 VND (tương đương 18,38%), bên B góp 430.934.000.000 VND (tương đương 81,62%), trong đó, góp từ nguồn vốn chủ sở hữu của Bên B là 73.588.000.000 VND (tương đương 13,94%).

- Toàn bộ tiền đặt cọc của bên B đã chuyển cho bên A sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư của bên B tại thời điểm thanh toán giá trị chuyển nhượng Dự án từ bên A cho Công ty nhận chuyển nhượng dự án.
- Việc phân chia lợi nhuận hợp tác đầu tư được thực hiện thông qua việc phân chia lợi nhuận thu được từ hoạt động của Công ty nhận chuyển nhượng dự án thu được từ việc khai thác, kinh doanh Dự án phân bổ trên khu đất bàn giao đợt 1.

✓ **Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 02/2025**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/LD ngày 28/5/2025 (“Hợp đồng HTKD số 02/2025”) giữa Công ty Cổ phần Đầu tư KS (Bên A) và Công ty (Bên B), hai bên tham gia hợp tác thành lập Liên danh KS-CMH Việt Nam để nghiên cứu và đề xuất làm chủ đầu tư, thực hiện đầu tư xây dựng trong trường hợp được chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Kim Sơn với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.288.362.308.000 VND, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư KS làm đại diện của Liên danh. Trong trường hợp Liên danh được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án thì hai bên sẽ thành lập “Công ty dự án” với vốn góp là 193.254.346.100 VND, trong đó bên A góp 30% (57.976.303.860 VND), bên B góp 70% (135.278.042.340 VND). Lợi nhuận từ dự án được chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	12.044.595.974	-
Công ty Cổ phần Lemore Phan Thiết	2.240.595.974	-
Công ty TNHH Hai thành viên Miền Trung Nam Thành phố	9.804.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	45.279.907.246	36.943.091.279
Công ty Cổ phần Sông Đà 10 (Xí nghiệp Sông Đà 10.5)	-	14.438.572.726
Công ty Cổ phần Xây dựng Đèo Cả	-	8.219.169.047
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	-	6.649.125.023
Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (*)	27.705.643.713	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thiết bị chiếu sáng Thanh Hóa	9.586.700.000	-
Các khách hàng khác	7.987.563.533	7.636.224.483
Cộng	57.324.503.220	36.943.091.279

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	807.890.208	-
Công ty Cổ phần Lemore Phan Thiết	807.890.208	-
Phải thu các khách hàng khác	57.989.825.483	23.397.760.979
Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ(*)	27.068.910.059	6.045.949.951
Công ty Cổ phần Sông Đà 10 (Xí nghiệp Sông Đà 10.2)	4.736.109.000	9.246.593.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 10 (Xí nghiệp Sông Đà 10.5)	7.753.612.547	5.598.159.028
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả	1.607.728.000	2.507.059.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đèo Cả	8.219.169.047	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	6.649.125.023	-
Các khách hàng khác	1.955.171.807	-
Cộng	58.797.715.691	23.397.760.979

(*) Khoản phải thu theo Hợp đồng tổng thầu EPC số 1102-1/2022/HĐTT ngày 11 tháng 02 năm 2022 (“Hợp đồng tổng thầu EPC 1102-1/2022”) giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ. Theo Hợp đồng này, Công ty nhận thực hiện Tổng thầu EPC: Thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Khu nhà ở đô thị và tổ hợp văn hóa thể thao tại thị trấn Cẩm Khê, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	30.194.888.111	-	13.804.400.842	-
Công ty Cổ phần CM Thành Đông	1.698.646	-	1.698.646	-
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	6.000.000	-	6.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường	-	-	5.666.000	-
Tạm ứng của Bên liên quan	30.187.189.465	-	13.791.036.196	-
Ông Phạm Minh Phúc	250.137.590	-	-	-
Ông Kim Ngọc Nhân	300.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Tú	13.639.808.809	-	1.806.195.678	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Trần Văn Trung	15.061.604.000	-	1.013.770.000	-
Ông Nguyễn Văn Phi	-	-	3.600.083.942	-
Bà Đinh Thị Thuý	935.639.066	-	7.370.986.576	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	362.782.938.310	(39.850.706.013)	303.783.376.777	(39.850.706.013)
Dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	377.290.173	-	492.016.439	-
Tạm ứng của nhân viên	3.193.219.746	-	2.737.549.724	-
Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (*)	313.124.936.342	-	258.729.488.649	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	21.000.000	-	172.500.000	-
Công ty Cổ phần Cavico Điện lực và Tài nguyên	21.540.049.741	(21.540.049.741)	21.540.049.741	(21.540.049.741)
Công ty Cổ phần Cavico Việt Nam Khai thác mỏ và Xây dựng	5.700.000.000	(5.700.000.000)	5.700.000.000	(5.700.000.000)
Công ty TNHH Cavico Việt Nam	12.610.656.272	(12.610.656.272)	12.610.656.272	(12.610.656.272)
Ông Dương Ngọc Trường	1.292.500.000	-	1.292.500.000	-
Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai	127.936.764	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.795.349.272	-	508.615.952	-
Cộng	392.977.826.421	(39.850.706.013)	317.587.777.619	(39.850.706.013)

(*) Theo Hợp đồng khung số 19/2022 và các Phụ lục hợp đồng (Xem Thuyết minh V.2c – Hợp tác đầu tư), Công ty sẽ đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện các hợp đồng, giao dịch liên quan đến Dự án khu nhà ở đô thị, văn hóa thể thao huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (“Dự án”). Trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng, Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi ích khác tương ứng với 7%/năm tính trên số tiền đặt cọc và được tính từ thời điểm giải ngân đến thời điểm hoàn trả tiền cọc. Toàn bộ tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành tiền góp vốn hợp tác đầu tư tại thời điểm thanh toán giá trị chuyển nhượng Dự án từ Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ cho Công ty nhận chuyển nhượng dự án theo Phụ lục số 04 ngày 01/6/2024 của Hợp đồng khung số 19/2022. Ngoài ra, Công ty còn được hưởng khoản lợi ích tương ứng với tiền lãi vay phát sinh từ các khoản vay mà Công ty đã vay từ các tổ chức tín dụng để góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư.

Công ty đã vay ngân hàng để nộp tiền sử dụng đất cho diện tích thửa đất 138.496 m² theo Thông báo ngày 31/12/2024 của Cục Thuế tỉnh Phú Thọ thay cho Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ, số tiền 230 tỷ đồng. Khoản vay này được Công ty tính vào tiền góp vốn theo Hợp đồng HTĐT số 16/2024. Toàn bộ giá trị khoản góp vốn này được đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

Dự án trên Khu đất bàn giao đợt 1 đã bắt đầu được kinh doanh. Công ty và Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ đã tạm phân chia lợi nhuận thu được từ Dự án theo tỷ lệ 51% và 49%.

Chi tiết các khoản đặt cọc, lợi ích từ đặt cọc, góp vốn... như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc	124.869.324.249	114.769.324.249
Lợi ích từ tiền Đặt cọc	22.386.204.077	13.944.759.599
Góp vốn Hợp tác đầu tư	148.000.000.000	130.015.404.801
Lãi phải thu liên quan đến khoản vay Ngân hàng để góp vốn Hợp tác đầu tư	3.706.301.370	-
Tạm phân chia lợi nhuận Dự án	14.163.106.646	-
Cộng	313.124.936.342	258.729.488.649

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Các khoản nợ sau đây đã được trích lập dự phòng với mức trích lập bằng 100% giá gốc:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cavico Điện lực và Tài nguyên	21.540.049.741	21.540.049.741
Công ty TNHH Cavico Việt Nam	12.610.656.272	12.610.656.272
Công ty Cổ phần Cavico Việt Nam Khai thác mỏ và Xây dựng	5.700.000.000	5.700.000.000
Công ty Cổ phần Cavico Xây dựng Cầu Hầm	2.267.704.120	2.267.704.120
Công ty Cổ phần Cavico Xây dựng Thủy điện	704.446.925	704.446.925
Các khách hàng khác	1.227.802.438	146.350.000
Cộng	44.050.659.496	42.969.207.058

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.969.207.058	42.969.207.058
Trích lập dự phòng bổ sung	1.081.452.438	-
Cộng	44.050.659.496	42.969.207.058

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.678.810.879	-	2.576.851.660	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	48.032.994.609	-	101.380.306.427	-
Cộng	52.711.805.488	-	103.957.158.087	-

Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình, dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Cẩm Khê Central Park (*)	17.086.551.961	100.491.965.761
Dự án Aeon Hòa Xuân, Đà Nẵng	20.288.595.704	-
Dự án E'a Trang	10.190.405.087	203.457.930
Dự án khác	467.441.857	684.882.736
Cộng	48.032.994.609	101.380.306.427

(*) Là dự án mà Công ty làm tổng thầu theo Hợp đồng tổng thầu EPC 1102-1/2022 với Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ và các phụ lục, trong đó, phụ lục mới nhất có hiệu lực là Phụ lục số 09-1102-1/2022/HĐTT ngày 01/06/2024. Giá trị hợp đồng tạm tính là 450,04 tỷ VND. Giá trị khối lượng đã được nghiệm thu là 270,69 tỷ VND, dự kiến hoàn thành vào quý 4 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số đầu năm	45.523.031.733	15.555.930.999	581.135.211	61.660.097.943
Mua trong năm		-	81.888.889	81.888.889
Số cuối năm	45.523.031.733	15.555.930.999	663.024.100	61.741.986.832
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	22.012.286.276	7.485.930.999	524.181.575	30.022.398.850
Chờ thanh lý	3.237.054.523	-	364.108.848	3.601.163.371
<i>Giá trị hao mòn</i>				
Số đầu năm	30.640.253.560	9.887.406.805	551.306.338	41.078.966.703
Khấu hao trong năm	4.660.964.324	807.000.000	19.393.911	5.487.358.235
Số cuối năm	35.301.217.884	10.694.406.805	570.700.249	46.566.324.938
<i>Giá trị còn lại</i>				
Số đầu năm	14.882.778.173	5.668.524.194	29.828.873	20.581.131.240
Số cuối năm	10.221.813.849	4.861.524.194	92.323.851	15.175.661.894
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Một số tài sản cố định có giá trị còn lại 14.953.038.594 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng.

8. Tài sản cố định vô hình

	Nhãn hiệu, tên thương mại	Chương trình phần mềm máy tính	Website, logo	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số đầu năm	209.455.000	38.000.000	114.000.000	361.455.000
Số cuối năm	209.455.000	38.000.000	114.000.000	361.455.000
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	209.455.000	38.000.000	-	247.455.000
<i>Giá trị hao mòn</i>				
Số đầu năm	209.455.000	38.000.000	17.385.000	264.840.000
Khấu hao trong năm	-	-	11.400.000	11.400.000
Số cuối năm	-	-	28.785.000	276.240.000
<i>Giá trị còn lại</i>				
Số đầu năm	-	-	96.615.000	96.615.000
Số cuối năm	-	-	85.215.000	85.215.000
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Phải trả người bán

9a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>39.397.004.087</i>	<i>40.717.004.087</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường	31.216.863.329	32.536.863.329
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	2.593.435.048	2.593.435.048
Công ty TNHH CM Xây dựng	5.586.705.710	5.586.705.710
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>12.549.770.556</i>	<i>24.257.626.359</i>
Cộng	51.946.774.643	64.974.630.446

9b. Phải trả người bán dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hợp Lực	1.783.222.000	1.722.356.850
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Nông thôn 10	1.905.828.450	1.905.828.450
Công ty Cổ phần Tập đoàn TDT	1.127.966.350	-
Công ty TNHH Tùng Nguyên	1.332.624.452	-
Các nhà cung cấp khác	4.098.862.113	3.306.003.703
Cộng	10.248.503.365	6.934.189.003

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa ^(*)	-	3.176.733.991	-	(1.081.242.396)	-	4.257.976.387
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.911.346.273	-	7.101.945.764	(1.907.397.441)	8.105.894.596	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.010.561.035	-	1.013.077.514	(142.482.613)	1.881.155.936	-
Phí bảo vệ môi trường	-	1.614.140	46.980.120	(46.980.120)	-	1.614.140
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Các khoản phải nộp khác	363.658.350	-	-	(363.658.350)	-	-
Cộng	4.285.565.658	3.178.348.131	8.165.003.398	(3.544.760.920)	9.987.050.532	4.259.590.527

(*) Toàn bộ số thuế đã nộp trong năm là thuế vãng lai nộp tại địa phương nơi có công trình xây dựng. Thuế giá trị gia tăng hoạt động xây dựng thực hiện tại các tỉnh khác với trụ sở chính phải nộp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng. Số thuế giá trị gia tăng đã nộp tại địa phương nơi có công trình xây dựng sẽ được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp tại trụ sở chính.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	44.315.336.982	7.458.426.021
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	5.357.498.482	2.070.862.859
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.744.849.766	2.429.881.983
Phạt chậm nộp thuế, BHXH và các khoản khác	99.007.466	646.361.561
Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	220.500.000	234.000.000
Khấu hao TSCĐ xe ô tô trên 1,6 tỷ đồng	647.000.000	647.000.000
Các khoản dự phòng	4.075.998.161	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn kỳ trước thực hiện trong kỳ này	359.019.124	836.158.330
Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	343.325.015	66.362.092
- Các khoản điều chỉnh giảm	(387.351.284)	(359.019.124)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn cuối năm	(377.290.173)	(359.019.124)
Các khoản điều chỉnh giảm khác	(10.061.111)	-
Thu nhập chịu thuế	49.672.835.464	9.529.288.880
Thu nhập được miễn thuế	(14.163.106.646)	-
Thu nhập tính thuế	35.509.728.818	9.529.288.880
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.101.945.764	1.905.857.776

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Phí bảo vệ môi trường

Công ty phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với đất khai thác để san lấp, xây dựng công trình với mức 2.000 VND/m³ x Sản lượng x Hệ số (1,1).

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	205.423.852	51.346.187
Trích trước chi phí công trình	23.294.527.340	15.906.842.001
Cộng	23.499.951.192	15.958.188.188

12. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	316.243.180	220.098.680
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.690.574	413.577.480
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.377.418.409	1.073.103.671
Cộng	2.695.352.163	1.706.779.831

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Vay

13a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>8.698.471.321</i>	<i>8.698.471.321</i>
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	2.074.471.321	2.074.471.321
Công ty Cổ phần CM Thành Đông	6.624.000.000	6.624.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>54.607.766.047</i>	<i>37.051.103.283</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An ⁽ⁱ⁾	54.607.766.047	37.051.103.283
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>4.350.000.000</i>	<i>3.600.000.000</i>
Bà Ngô Thị Trang	4.350.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Quang	-	3.600.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.13b)</i>	<i>2.712.000.000</i>	<i>2.814.000.000</i>
Cộng	70.368.237.368	52.163.574.604

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An theo các Hợp đồng cho vay từng lần để thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ thi công các công trình, thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ không quá 6 tháng, lãi suất 6%-6,8%/năm theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Công ty và 5.591.200 cổ phiếu CMS thuộc sở hữu của ông Phạm Minh Phúc – Chủ tịch Hội đồng quản trị và 03 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất số 521, 522 và 616 tờ bản đồ số 17) thuộc Dự án.
- (ii) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay không quá 6 tháng, lãi suất không vượt quá 9%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	8.698.471.321	37.051.103.283	3.600.000.000	2.814.000.000	52.163.574.604
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	89.609.438.117	14.315.000.000	-	103.924.438.117
Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	41.012.000.000	41.012.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(72.052.775.353)	(13.565.000.000)	(41.114.000.000)	(126.731.775.353)
Số cuối năm	8.698.471.321	54.607.766.047	4.350.000.000	2.712.000.000	70.368.237.368

13b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An ⁽ⁱ⁾	151.392.000.000	136.119.404.801
Đầu tư máy móc thiết bị	3.392.000.000	6.104.000.000
Hợp tác đầu tư dự án Bất động sản	148.000.000.000	130.015.404.801
Cộng	151.392.000.000	136.119.404.801

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn.

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo các hợp đồng:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Hợp đồng vay ngày 29/08/2022 và ngày 14/6/2023 để thanh toán các chi phí đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh, với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của Công ty là các máy móc thiết bị hình thành từ vốn vay và 5.591.200 cổ phiếu CMS thuộc sở hữu của ông Phạm Minh Phúc – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Hợp đồng vay ngày 04/09/2024, hạn mức 230 tỷ đồng, để nộp tiền sử dụng đất thay cho Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ (xem Thuyết minh số V.4), lãi suất 8%/năm áp dụng trong vòng 12 tháng, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh của Công ty từ Hợp đồng HTĐT số 16/2024.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.712.000.000	2.814.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	151.392.000.000	136.119.404.801
Cộng	154.104.000.000	138.933.404.801

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	136.119.404.801	7.474.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm	99.984.595.199	130.015.404.801
Số tiền vay đã trả trong năm	(43.700.000.000)	-
Số kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	(41.012.000.000)	(1.370.000.000)
Số cuối năm	151.392.000.000	136.119.404.801

14. Vốn chủ sở hữu

14a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	254.525.000.000	(441.950.000)	3.553.463.412	257.636.513.412
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.552.568.245	5.552.568.245
Số dư cuối năm trước	254.525.000.000	(441.950.000)	9.106.031.657	263.189.081.657
Số dư đầu năm nay	254.525.000.000	(441.950.000)	9.106.031.657	263.189.081.657
Lợi nhuận trong năm	-	-	37.213.391.218	37.213.391.218
Số dư cuối năm nay	254.525.000.000	(441.950.000)	46.319.422.875	300.402.472.875

14b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	25.452.500	25.452.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	25.452.500	25.452.500
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	25.452.500	25.452.500

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

15a. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	21,17	223,95
Euro (EUR)	0,18	0,18
Kíp Lào (LAK)	-	407.721,80
Baht Thái Lan (THB)	-	2.513,31

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15b. Nợ đã xóa sổ

Nợ đã xóa sổ bao gồm các khoản nợ phải thu, phải trả liên quan đến chủ đầu tư và nhà thầu phụ công trình dự án Thủy điện Sông Bạc, phát sinh lâu ngày, không thực hiện được thủ tục đối chiếu, thanh toán. Chi tiết bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Bạc	13.927.265.023	13.927.265.023
Trả trước nhà cung cấp		
Công ty TNHH Thiết bị và Xây dựng Phoenix	264.820.000	264.820.000
Cộng	14.192.085.023	14.192.085.023
Phải trả nhà cung cấp		
Công ty Cổ phần Xây dựng Bản Việt	1.321.590.557	1.321.590.557
Công ty TNHH Kinh doanh tổng hợp Huy Hùng	6.038.825.952	6.038.825.952
Công ty Cổ phần Công nghiệp Xây dựng Toàn Phát	1.120.314.660	1.120.314.660
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Toàn Thắng	316.088.850	316.088.850
Cộng	8.796.820.019	8.796.820.019

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	20.200.082.641	2.598.347.557
Doanh thu cung cấp dịch vụ	507.099.720	240.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	319.845.674.335	199.072.831.979
Cộng	340.552.856.696	201.911.179.536

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty chỉ phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần Lemore Phan Thiết và Công ty TNHH Hai thành viên Miền Trung Nam Thành phố, với số tiền lần lượt là 14.960.929.771 VND và 9.077.777.778 VND (Năm trước: Không phát sinh).

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.697.201.623	2.598.347.557
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	481.105.178	-
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	284.934.391.501	185.189.037.062
Cộng	302.112.698.302	187.787.384.619

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	542.125.777	783.662.385
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	13.572.219	137.894.089
Lãi tiền cho vay	282.684	132.997.315
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	381.553
Lãi phát sinh từ khoản tiền giữ lại bảo hành dự án	105.310.000	-
Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng khung số 19/2022	14.163.106.646	-
Cộng	14.824.397.326	1.054.935.342

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.147.864.314	2.469.960.527
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	2.994.545.723	-
Cộng	6.142.410.037	2.469.960.527

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.436.005.311	6.252.058.832
Chi phí vật liệu quản lý	61.859.900	101.803.836
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.390.822.985	1.643.855.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	834.349.463	834.874.146
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.081.452.438	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.502.043.104	2.531.286.554
Các chi phí khác	303.230.442	239.417.822
Cộng	14.612.763.643	11.606.296.820

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lợi ích từ tiền đặt cọc Hợp đồng khung số 19/2022	8.441.444.478	6.721.183.609
Thu nhập từ cho thuê tài sản	2.130.900.000	-
Thu thanh lý vật tư, công cụ dụng cụ	964.718.182	-
Thu từ bảo hiểm bồi thường	-	667.383.347
Thu nhập khác	834.995.841	23.681.987
Cộng	12.372.058.501	7.412.248.943

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt vi phạm hành chính, phạt thuế, chậm nộp bảo hiểm	99.007.466	649.277.288
Chi phí khác	467.096.093	407.018.546
Cộng	566.103.559	1.056.295.834

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.795.232.590	108.654.916.877
Chi phí nhân công	25.604.645.310	28.997.518.147
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.498.758.235	5.750.892.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.438.459.765	22.216.807.362
Chi phí thuê thầu phụ	106.138.190.089	60.364.866.956
Chi phí khác	14.205.662.515	9.471.591.459
Cộng	246.680.948.504	235.456.593.295

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi nhập gốc	396.301.066	305.385.215

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tạm ứng cho Ông Phạm Minh Phúc	372.200.000	-
Tạm ứng cho Ông Kim Ngọc Nhân	300.000.000	-
Tạm ứng cho Ông Trần Văn Trung	15.325.374.000	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Ngọc Tú	13.269.000.208	1.579.368.090
Tạm ứng cho Bà Đinh Thị Thủy	15.107.383.942	22.635.711.000
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Văn Phi	200.000.000	-

Cam kết bảo lãnh

Ông Phạm Minh Phúc - Chủ tịch Hội đồng quản trị dùng 5.591.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn CMH (mã CMS) thuộc sở hữu của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.4.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương và các khoản khác	Thù lao	Cộng thu nhập
<i>Năm nay</i>				
Ông Phạm Minh Phúc	Chủ tịch HĐQT/ thành viên UBKT	661.800.000	180.000.000	841.800.000
Ông Kim Ngọc Nhân	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	721.800.000	18.000.000	739.800.000
Ông Trần Văn Trung	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	393.204.000	13.500.000	406.704.000
Ông Nguyễn Đức Hường	Thành viên HĐQT	-	4.500.000	4.500.000
Ông Nguyễn Hoàng Duy	Thành viên HĐQT/ thành viên UBKT	-	4.500.000	4.500.000
Bà Nguyễn Thị Bích Lộc	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch UBKT	-	4.500.000	4.500.000
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch UBKT	-	13.500.000	13.500.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Thành viên HĐQT/ thành viên UBKT	-	13.500.000	13.500.000
Bà Đinh Thị Thùy	Phó Tổng Giám đốc/ Kế toán trưởng	637.800.000	-	637.800.000
Ông Nguyễn Ngọc Tú	Phó Tổng Giám đốc	636.900.000	-	636.900.000
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/8/2025)	373.050.000	-	373.050.000
Cộng		3.424.554.000	252.000.000	3.676.554.000
<i>Năm trước</i>				
Ông Phạm Minh Phúc	Chủ tịch HĐQT/ Thành viên Ủy ban KTNB	661.905.000	180.000.000	841.905.000
Ông Kim Ngọc Nhân	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc	722.905.000	18.000.000	740.905.000
Ông Nguyễn Đức Hường	Thành viên HĐQT	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Duy	Thành viên HĐQT/ thành viên UBKT	-	18.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Bích Lộc	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch Ủy ban KTNB	-	18.000.000	18.000.000
Ông Trần Văn Trung	Phó Tổng Giám đốc	402.470.000	-	402.470.000
Bà Đinh Thị Thùy	Phó Tổng Giám đốc/ Kế toán trưởng	626.700.000	-	626.700.000
Ông Nguyễn Ngọc Tú	Phó Tổng Giám đốc	623.600.000	-	623.600.000
Ông Nguyễn Văn Phi	Phó Tổng Giám đốc	644.700.000	-	644.700.000
Cộng		3.682.280.000	252.000.000	3.934.280.000

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CM Đầu tư và Thương mại	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây lắp Môi trường	Công ty con
Công ty Cổ phần CM Thành Đông	Công ty con gián tiếp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CMH VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà văn phòng Intracom 2, số 33 Cầu Diễn, Phường Xuân Phương, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác

Công ty TNHH CM Xây dựng
Công ty TNHH Đầu tư Huy Phương
Công ty TNHH Tập đoàn Thành Công
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thế Kỷ Mới
Công ty TNHH Hai thành viên Miền Trung Nam Thành phố
Công ty Cổ phần Lemoire Phan Thiết

Mối quan hệ

Công ty con gián tiếp
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3; V.9 và V.13.

2. Đối tác quan trọng

Đối tác quan trọng của Công ty là Công ty Cổ phần Tuấn Huy Phú Thọ. Thông tin về các Hợp đồng đã ký kết với đối tác quan trọng được trình bày tại các thuyết minh số V.2c; V.3; V.4 và V.6.

Giao dịch với đối tác quan trọng

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch với đối tác quan trọng như sau:

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu Hợp đồng tổng thầu EPC	194.657.038.025	-
Lợi ích từ tiền đặt cọc	8.441.444.478	6.721.183.609
Chuyển tiền đặt cọc	10.100.000.000	46.886.000.000
Góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư	99.984.595.199	130.015.404.801
Lợi nhuận được chia từ hợp tác đầu tư	14.163.106.646	-
Lãi phải thu liên quan đến khoản vay ngân hàng để góp vốn	15.353.977.098	-

Công nợ với đối tác quan trọng

Công nợ với đối tác quan trọng được trình bày tại các thuyết minh số V.3 và V.4

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Đinh Thị Thủy

Kế toán trưởng

Đinh Thị Thủy

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Kim Ngọc Nhân