

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN EDX**

Số: 3103/CBTT-DCS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập Đoàn EDX

- Mã chứng khoán: DCS

- Địa chỉ trụ sở chính: 51 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 0931299568

- Email: adam@edxgroup.vn

- Website: <https://daichau.edx.vn/>

2. Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX xin công bố: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026.

Tại đường dẫn: <https://daichau.edx.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Đăng website công ty;

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN ĐÌNH HÙNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 – 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05 – 07
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	08 – 34
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>08 – 11</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025</i>	<i>12</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025</i>	<i>13 – 14</i>
<i>Bàn thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025</i>	<i>15 – 34</i>



BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban lãnh đạo trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX (tiền thân là Công ty Cổ phần tập đoàn Đại Châu) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101030402 ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 28 ngày 12/08/2025.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 28: 603.110.000.000 VND.

Vốn thực góp tại 31/12/2025: 603.109.880.000 VND.

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 0931.299.568

E-mail : mrhoangxuanvuong@gmail.com

Mã số thuế : 0101030402

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 34).

Sự kiện phát sinh trong và sau ngày kết thúc năm tài chính

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐBTL2 ngày 13/02/2026 thông qua việc xử lý các vấn đề còn tồn đọng trên BCTC năm 2025. Theo đó, một số công nợ phải thu, các khoản đầu tư, hàng tồn kho với tổng giá trị theo sổ sách là 565.530.739.983 VND đã được xử lý theo cơ chế chuyển nhượng/tiếp nhận trách nhiệm cho ông Nguyễn Đình Hùng Chủ tịch HĐQT với giá trị 10.000.000.000 VND. Đến 31/12/2025, ông Hùng đã thanh toán 3.000.000.000 VND.

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 1003/2026/NQ-HĐQT ngày 10/03/2026 thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty đầu tư Bất động sản tại tỉnh Đắk Lak. Theo đó, Công ty Cổ phần tập đoàn EDX góp 35% vốn điều lệ tương đương 136.500.000.000 VND. Thời gian, tiến độ góp vốn sẽ được thực hiện sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty khẳng định không còn sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX
Báo cáo của Ban lãnh đạo (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đình Hùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Đỗ Văn Khuê	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Đỗ Hồng Đạt	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Nghiêm Thế Quý	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Trần Mạnh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Hoàng Xuân Vương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024

Tiểu ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Đường Lan Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/04/2024
Ông Đỗ Văn Khuê	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2024

Ban lãnh đạo

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nghiêm Thế Quý	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024
Ông Phạm Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/03/2025

Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Hoàng Xuân Vương	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 28/05/2024

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công bố trách nhiệm của Ban lãnh đạo đối với Báo cáo tài chính

Ban lãnh đạo 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban lãnh đạo 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 và 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX
Báo cáo của Ban lãnh đạo (tiếp theo)

Công ty đã tạm dừng hoạt động kinh doanh hơn 03 năm từ giữa năm 2022 do biến cố nguyên chủ tịch HĐQT là ông Đường Đức Hóa mất, đến nay Công ty đang được khôi phục và hoạt động kinh doanh trở lại. Tuy nhiên lỗ lũy kế đến 31/12/2025 là 618.180.738.927 VND, đã âm vốn chủ sở hữu. Yếu tố này chỉ ra sự tồn tại không chắc chắn liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty đang cố gắng nỗ lực từng bước khôi phục lại và thực hiện triển khai các mục tiêu mới trong tương lai. Đồng thời, Ban lãnh đạo Công ty khẳng định chưa có bất kỳ dự định nào cho việc dừng hoạt động của Công ty trong nhiều năm tới. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban lãnh đạo 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 lãnh đạo 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.

Cam kết khác

Do một số nguyên nhân khách quan, Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi công ty Kiểm toán theo thời hạn quy định nên Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện hạn chế giao dịch theo Quyết định số 1029/QĐ-SGDHN ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Công ty Cam kết thực hiện nghĩa vụ ngay sau khi phát hành Báo cáo này kèm theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Ngoài các vấn đề nêu trên, Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban lãnh đạo

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Đình Hùng

Số : 2307.02/2025/BCTC-NTV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính năm 2025Kính gửi : **Các Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo**
Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 07 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 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 lãnh đạo

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX 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 lãnh đạo 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 thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do những vấn đề mô tả tại đoạn “cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Trong năm, Công ty đã thực hiện xử lý giá trị của bất động sản đầu tư do ông Đường Đức Hóa – cổ Chủ tịch HĐQT đứng tên với giá trị 27.768.000.000 VND vào chi phí do xác định không thể thu hồi. Tuy nhiên vấn đề này chưa được thông qua ý kiến của Đại hội đồng cổ đông. Theo ý kiến của chúng tôi, việc xử lý của phòng kế toán là chưa đủ thẩm quyền và cơ sở pháp lý. Do đó, chúng tôi không đánh giá được mức độ ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2025.
- Chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 do đơn vị không thực hiện kiểm kê. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đầy đủ của số dư tiền mặt tại 31/12/2025 là 3.558.662.440 VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với tiền mặt tồn quỹ đã được ghi nhận và chưa được ghi nhận cũng như các yếu tố có liên quan đến Báo cáo tài chính năm 2025.
- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận của một số khoản công nợ còn số dư tại thời điểm 31/12/2025 như: Công nợ phải thu khách hàng 38.126.000 VND, công nợ phải trả ngắn hạn khác 305.527.480 VND, công nợ phải trả tiền vay ngân hàng 13.182.106.523 VND, chi phí lãi vay phải trả ngân hàng 1.169.648.606 VND. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu, tính đúng đắn cũng như các điều chỉnh cần thiết đối với số dư công nợ tại 31/12/2025 và các ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2025.

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 đã bao gồm Doanh thu, giá vốn bán hàng hóa thành phẩm và Doanh thu cung cấp dịch vụ số tiền lần lượt là 18.342.806.677 VND; 16.029.767.422 VND. Chúng tôi không được cung cấp các hồ sơ liên quan đến doanh thu, giá vốn của hoạt động trong năm. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được tính hiện hữu, tính đầy đủ, tính chính xác của Doanh thu giá vốn cũng như ảnh hưởng của nó đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.
- Biên bản và nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 09/09/2025 thông qua việc xử lý các vấn đề tồn đọng trên Báo cáo tài chính năm 2024. Theo đó, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT, BGĐ và phòng kế toán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đồng thời phê duyệt việc HĐQT đứng ra chịu trách nhiệm mua lại các khoản công nợ phải thu, các khoản đầu tư với giá 10.000.000.000 VND để lấy nguồn duy trì hoạt động của Công ty (ông Nguyễn Đình Hùng – chủ tịch HĐQT đã tạm ứng 3 tỷ đồng). Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 13/2/2026 phê duyệt trình tự các bước thực hiện các thủ tục về xử lý các khoản công nợ và mua bán các khoản nợ qua 03 đợt đấu giá công khai. Nếu chào bán công khai không thành công thì HĐQT có quyền lựa chọn bên mua phù hợp. Tuy nhiên, công ty đã thực hiện xử lý toàn bộ các khoản công nợ, hàng tồn kho, các khoản đầu tư vào chi phí khác trong năm 2025 khi chưa thực hiện hết các thủ tục nêu trên, tổng giá trị các khoản xử lý vào chi phí là 670.042.767.325 VND, đồng thời thu nhập khác đã được ghi nhận là 10.000.000.000 VND. Công ty không thực hiện loại trừ các khoản chi phí này ra khỏi chi phí hợp lý cũng như xác định lại thu nhập chịu thuế khi xác định thuế TNDN năm 2025. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không có đủ cơ sở tính hợp lý, tính tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan cũng như các nghĩa vụ thuế phát sinh đối với vấn đề này.
- Do ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên, chúng tôi không có đủ cơ sở xác định tính đúng đắn của các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- Cơ sở để chúng tôi thực hiện kiểm toán là các hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn EDX đã cung cấp cho chúng tôi có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (nếu có) tới Báo cáo tài chính năm 2025.
- Công ty đã tạm dừng hoạt động kinh doanh hơn 03 năm từ giữa năm 2022 do biến cố nguyên chủ tịch HĐQT là ông Đường Đức Hóa mất, đến nay Công ty đang được khôi phục và hoạt động kinh doanh trở lại. Tuy nhiên lỗ lũy kế đến 31/12/2025 là 618.180.738.927 VND, đã âm vốn chủ sở hữu. Yếu tố này chỉ ra sự tồn tại không chắc chắn liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không có cơ sở để khẳng định việc Báo cáo tài chính năm 2025 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc



Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Hồng Thanh

GCNĐKHNTK số:0053-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNTK số:6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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		25.710.560.587		601.975.487.181	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.097.450.492		41.299.222	
1. Tiền	111		13.097.450.492		41.299.222	
2. Các khoản tương đương tiền	112		-		-	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-		-	
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		-		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.058.347.021		485.441.959.705	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.983.347.021		11.961.420.388	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	75.000.000		17.227.646.357	
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	V.4	-		395.424.659.550	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	7.000.000.000		64.346.402.001	
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-		(3.518.168.591)	
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-		-	
IV. Hàng tồn kho	140		-		112.521.978.804	
1. Hàng tồn kho	141	V.6	-		119.565.449.029	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-		(7.043.470.225)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.554.763.074		3.970.249.450	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-		-	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.554.763.074		3.970.249.450	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-		-	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-		-	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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		-	63.772.334.597
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		-	500.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn		214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn		215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác		216	V.5b	-	500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		-	-
II. Tài sản cố định		220		-	2.254.334.597
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.7	-	2.254.334.597
<i>Nguyên giá</i>		222		-	37.890.183.797
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		223		-	(35.635.849.200)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>		228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		229		-	-
III. Bất động sản đầu tư		230	V.8	-	27.768.000.000
<i>Nguyên giá</i>		231		-	27.768.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250	V.9	-	33.250.000.000
1. Đầu tư vào công ty con		251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252		-	33.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác		260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn		261		-	-
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		25.710.560.587	665.747.821.778

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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		28.172.955.574	30.860.945.411
I. Nợ ngắn hạn	310		28.172.955.574	30.860.945.411
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	6.409.558.400	5.520.014.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	-	5.081.997.854
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	1.169.648.606	245.107.159
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.13	7.305.527.480	7.475.604.818
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	13.182.106.523	12.432.106.523
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		106.114.565	106.114.565
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
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		-	-
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 EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

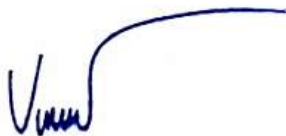
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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		(2.462.394.987)	634.886.876.367
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	(2.462.394.987)	634.886.876.367
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		603.109.880.000	603.109.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		603.109.880.000	603.109.880.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		8.329.176.600	8.329.176.600
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(14.550.000)	(14.550.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.293.837.340	4.293.837.340
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		(618.180.738.927)	19.168.532.427
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.168.532.427	19.266.558.363
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(637.349.271.354)	(98.025.936)
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		25.710.560.587	665.747.821.778

Người lập biểu



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng



Hoàng Xuân Vương

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Đình Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

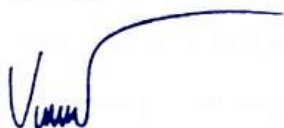
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	16.913.704.928	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.913.704.928	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11.130.068.000	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.783.636.928	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		113.786	-
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	994.568.520	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		994.568.520	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	1.121.622.815	98.025.936
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.667.559.379	(98.025.936)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	31.406.955.573	-
12. Chi phí khác	32	VI.6	672.423.786.306	-
13. Lợi nhuận khác	40		(641.016.830.733)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(637.349.271.354)	(98.025.936)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(637.349.271.354)	(98.025.936)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(10.568)	(2)

Người lập biểu



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng



Hoàng Xuân Vương



Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đình Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(637.349.271.354)	(98.025.936)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	-	98.025.936
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(113.786)	-
- Chi phí lãi vay	06	994.568.520	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(636.354.816.620)	-
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	485.217.049.223	-
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	119.565.449.029	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	43.878.355.852	-
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- 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	12.306.037.484	-
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	-	-
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	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
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	113.786	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	113.786	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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		750.000.000	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	
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		750.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.056.151.270	-
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	41.299.222	41.299.222
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	13.097.450.492	41.299.222

Người lập biểu



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng



Hoàng Xuân Vương

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Đình Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất, kinh doanh, dịch vụ
3. **Ngành nghề kinh doanh chính trong năm:**
 - Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Sản xuất, chế biến, mua bán hàng nông sản; sản xuất chế biến nông sản;
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 - Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông./.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng.
5. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:** Số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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).

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, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Lãnh đạo đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

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. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ 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 liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Nguyên tắc ghi nhận 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào cuối năm khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

5. 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- 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 căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

lại do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định 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 như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất tại khu Cây đa Phương Bảng, Song Phương, Hoài Đức, Hà Nội, thời hạn sử dụng đến năm 2043, mục đích sử dụng đất là trồng cây ăn quả lâu năm. Công ty không khấu hao đối với bất động sản này.

8. Nguyên tắc kế toán 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 Tổng công ty/Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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..

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Nguyên tắc ghi nhận vay.

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kể toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kể toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Ghi nhận kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu Thặng dư vốn cổ phần.

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a) Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu 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./.

b) 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó./.

c) 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 (02) 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./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

12. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

13. Nguyên tắc 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. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Nguyên tắc chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

16. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

17. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

18. 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.

19. Bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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	3.558.662.440	33.374.384
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.538.788.052	7.924.838
Cộng	13.097.450.492	41.299.222

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Sơn Đức Bảo (*)	-	1.530.419.813
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Phương Nam	1.738.497.600	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần XNK Tổng hợp Hà nội tại Hòa Bình (*)	-	1.173.442.800
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Dự án Sơn Hà (*)	-	1.162.788.206
Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần (*)	-	3.092.471.135
Công ty Cổ phần Sunlink (*)	-	1.045.000.000
Các khách hàng khác (*)	244.849.421	3.957.298.434
Cộng	1.983.347.021	11.961.420.388

(*) Các khoản công nợ phải thu không thể xác nhận cũng như thu hồi, đơn vị đã ghi nhận vào chi phí tổn thất của Công ty.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Phạm Minh Tuấn- Dự án khu Việt Long (*)	-	15.145.756.000
Ông Mai Hùng An (*)	-	1.068.483.000
Các nhà cung cấp khác (*)	75.000.000	1.013.407.357
Cộng	75.000.000	17.227.646.357

(*) Các khoản công nợ trả trước cho người bán không thể xác nhận cũng như thu hồi, đơn vị đã ghi nhận vào chi phí tổn thất của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông/Bà Ông/Bà Nguyễn Hữu Tường	-	23.041.975.000
Ông/Bà Đào Ngọc Chương	-	18.198.148.005
Ông/Bà Nguyễn Quang Hải	-	35.000.000.000
Ông/Bà Nguyễn Đăng Hùng	-	36.000.000.000
Ông/Bà Ngô Trọng Hường	-	17.300.000.000
Ông/Bà Trần Văn Khang	-	24.000.000.000
Ông/Bà Nguyễn Kim Tuấn	-	25.930.000.000
Ông/Bà Nguyễn Sỹ Lâm	-	17.000.000.000
Ông/Bà Nguyễn Khắc Nghĩa	-	51.222.258.313
Ông/Bà Trần Ngọc Tuấn	-	16.460.000.000
Ông/Bà Vũ Lã Minh	-	76.906.072.828
Cho vay các đối tượng khác	-	54.366.205.404
Cộng	-	395.424.659.550

Các khoản công nợ phải thu về cho vay không thể xác nhận cũng như thu hồi, đơn vị đã ghi nhận vào chi phí tổn thất của Công ty.

5. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan	7.000.000.000	-
Phải thu ông Nguyễn Đình Hùng (1)	7.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	-	64.345.592.001
Phải thu về lãi cho vay (2)	-	28.345.592.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Thương mại Tổng hợp (3)	-	36.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	810.000
Cộng	7.000.000.000	64.346.402.001

(1) Là khoản phải thu ông Nguyễn Đình Hùng theo nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông bất thường số 01/2025/BB-ĐHĐCĐBT ngày 09/09/2025, thông qua việc bán các khoản phải thu, các khoản đầu tư, hàng tồn kho cho HĐQT với giá 10.000.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, ông Nguyễn Đình Hùng đã cọc 3.000.000.000 VND.

(2) Công nợ phải thu về lãi cho vay không thể xác nhận cũng như thu hồi, đơn vị đã ghi nhận vào chi phí tổn thất của Công ty.

(3) Là khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Thương mại Tổng hợp theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/HĐHTĐT ký ngày 21 tháng 12 năm 2016. Theo đó Công ty Cổ phần tập đoàn Đại Châu và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Thương mại Tổng hợp cùng liên kết góp vốn để thực hiện "Dự án khu nhà ở cao tầng" tại lô đất CC3, khu đô thị Mỹ Đình II, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tổng mức đầu tư để thực hiện dự án là 80 tỷ đồng, Công ty Cổ phần tập đoàn Đại Châu góp 36 tỷ đồng, tương đương 45% tổng vốn đầu tư. Khoản đầu tư hiện không thể xác nhận cũng như thu hồi, Công ty đã ghi nhận vào chi phí tổn thất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

b) Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hạ Long (4)	-	500.000.000
Cộng	-	500.000.000

(4) Là khoản góp vốn theo Hợp đồng nguyên tắc số 03/2010/HĐNT ngày 26/04/2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hạ Long về việc hợp tác đầu tư hệ thống kho bãi tại Khu đô thị và phi thuế quan tại phường Hòa Bình, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Khoản đầu tư hiện không thể xác nhận cũng như thu hồi, Công ty đã ghi nhận vào chi phí.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	-	65.682.257.188
Công cụ, dụng cụ	-	9.141.182
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	42.821.421.688
Thành phẩm	-	8.325.172.288
Hàng hóa	-	2.727.456.683
Cộng	-	119.565.449.029

Hàng tồn kho là Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa theo kiểm kê hiện không còn tồn tại, Công ty đã ghi nhận vào chi phí tổn thất.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên giá	-	37.890.183.797
Hao mòn lũy kế	-	(35.635.849.200)
Giá trị còn lại	-	2.254.334.597

Tài sản cố định theo kiểm kê hiện không còn tồn tại, Công ty đã ghi nhận vào chi phí tổn thất.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng 3.386,6 m² đất tại khu Cây đa Phương Bảng, Song Phương, Hoài Đức, Hà Nội, thời hạn sử dụng đến năm 2043, mục đích sử dụng đất là trồng cây ăn quả lâu năm. Lô đất này được Công ty mua lại của cá nhân và Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Ông Đường Đức Hóa – Cố Chủ tịch Hội đồng Quản trị đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bất động sản đầu tư đã được Công ty ghi nhận vào chi phí tổn thất do xác định không thể thu hồi.

9. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	33.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuân Minh	-	-	31.000.000.000	-
SD Thanh Hoa	-	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại - Xuất nhập khẩu Đại Châu	-	-	2.250.000.000	-
Cộng	-	-	33.250.000.000	-

Các khoản đầu tư trên hiện không thể xác nhận cũng như thu hồi, Công ty đã ghi nhận vào chi phí tổn thất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Án	5.296.768.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hoàng Cường (*)	-	1.141.910.000
Công ty TNHH Xây dựng Sơn Anh (*)	-	1.408.565.792
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng Số 2 (*)	-	922.717.600
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Đô thị Hà Nội (*)	-	1.133.333.333
Công ty TNHH cung cấp Thiết bị và Giải pháp Kỹ thuật	807.159.600	-
Các đối tượng khác (*)	305.630.000	913.487.767
Cộng	6.409.558.400	5.520.014.492

Các khoản công nợ phải trả người bán không thể xác nhận, đơn vị đã ghi nhận vào thu nhập khác.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	-	4.608.290.317
Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu	-	473.707.537
Cộng	-	5.081.997.854

Các khoản công nợ người mua trả tiền trước không thể xác nhận, đơn vị đã ghi nhận vào thu nhập khác.

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	1.169.648.606	175.080.086
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác (*)	-	70.027.073
Cộng	1.169.648.606	245.107.159

Công nợ chi phí phải trả khác hiện không thể xác nhận, đơn vị đã ghi nhận vào thu nhập khác.

13. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn (*)	-	173.277.338
Các khoản bảo hiểm	3.200.000	-
Cổ tức năm 2011 phải trả	7.302.327.480	7.302.327.480
Cộng	7.305.527.480	7.475.604.818

(*) Kinh phí công đoàn đã được ghi nhận vào thu nhập khác.

14. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay bên liên quan	750.000.000	-
Vay HĐQT	750.000.000	-
Vay tổ chức khác	12.432.106.523	12.432.106.523
Ngân hàng TMCP An Bình- chi nhánh Hà Nội	12.432.106.523	12.432.106.523
Cộng	13.182.106.523	12.432.106.523

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	603.109.880.000	8.329.176.600	(14.550.000)	4.293.837.340	19.266.558.363	634.984.902.303
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(98.025.936)	(98.025.936)
Số dư cuối năm trước	603.109.880.000	8.329.176.600	(14.550.000)	4.293.837.340	19.168.532.427	634.886.876.367
Số dư đầu năm nay	603.109.880.000	8.329.176.600	(14.550.000)	4.293.837.340	19.168.532.427	634.886.876.367
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	(637.349.271.354)	(637.349.271.354)
Số dư cuối năm nay	603.109.880.000	8.329.176.600	(14.550.000)	4.293.837.340	(618.180.738.927)	(2.462.394.987)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)**Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.311.000	60.311.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.310.988	60.310.988
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.310.988	60.310.988
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.455	1.455
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.455	1.455
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.309.533	60.309.533
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.309.533	60.309.533
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Tổng Doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	16.913.704.928	-
Cộng	16.913.704.928	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	11.130.068.000	-
Cộng	11.130.068.000	-

3. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	994.568.520	-
Cộng	994.568.520	-

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	44.300.000	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	98.025.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.073.292.660	-
Các chi phí khác	4.030.155	-
Cộng	1.121.622.815	98.025.936

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	10.000.000.000	-
Xử lý công nợ người mua trả tiền trước	5.081.997.854	-
Xử lý công nợ phải trả người bán	5.520.014.492	-
Xử lý công nợ phải trả khác	243.304.411	-
Xử lý khoản dự phòng phải thu và dự phòng hàng tồn kho	10.561.638.816	-
Cộng	31.406.955.573	-

6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Xử lý công nợ phải thu về cho vay	395.424.659.550	-
Xử lý công nợ phải thu khách hàng	11.961.420.388	-
Xử lý công nợ khoản hợp tác đầu tư và phải thu khác	64.845.592.001	-
Xử lý hàng tồn kho	119.565.449.029	-
Xử lý Tài sản cố định	2.254.334.597	-
Xử lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết	33.250.000.000	-
Xử lý công nợ trả trước cho người bán	17.227.646.357	-
Xử lý Bất động sản đầu tư	27.768.000.000	-
Các khoản chi phí khác	126.684.384	-
Cộng	672.423.786.306	-

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(637.349.271.354)	(98.025.936)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(637.349.271.354)	(98.025.936)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(637.349.271.354)	(98.025.936)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(637.349.271.354)	(98.025.936)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(637.349.271.354)	(98.025.936)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.309.533	60.309.533
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(10.568)	(2)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.309.533	60.309.533
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tăng thêm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	60.309.533	60.309.533

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty với bên liên quan như sau:

	Năm nay
Phải thu về bán khoản phải thu, khoản đầu tư, hàng tồn kho cho ông Nguyễn Đình Hùng:	10.000.000.000
Đã thu về:	3.000.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh V.5a.

Các bên liên quan khác của Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Thương mại - Xuất nhập khẩu Đại Châu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuân Minh SD Thanh Hoa	Công ty liên kết

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Từ ngày 30/09/2025 không còn là bên liên quan do đơn vị đã xác định khoản đầu tư không thể xác nhận cũng như thu hồi nên đã ghi nhận chi phí tổn thất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.097.450.492	41.299.222	13.097.450.492	41.299.222
Phải thu khách hàng	1.983.347.021	8.443.251.797	1.983.347.021	8.443.251.797
Các khoản cho vay	-	395.424.659.550	-	395.424.659.550
Các khoản phải thu khác	7.000.000.000	64.346.402.001	7.000.000.000	64.346.402.001
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	33.250.000.000	-	33.250.000.000
Cộng	22.080.797.513	501.505.612.570	22.080.797.513	501.505.612.570
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	13.182.106.523	12.432.106.523	13.182.106.523	12.432.106.523
Phải trả người bán	6.409.558.400	5.520.014.492	6.409.558.400	5.520.014.492
Các khoản phải trả khác	8.475.176.086	7.720.711.977	8.475.176.086	7.720.711.977
Cộng	28.066.841.009	25.672.832.992	28.066.841.009	25.672.832.992

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

3. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính là tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ khoản rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc các đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động ở nhiều lĩnh vực khác nhau.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

4. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	13.182.106.523	-	-	13.182.106.523
Phải trả người bán	6.409.558.400	-	-	6.409.558.400
Các khoản phải trả khác	8.475.176.086	-	-	8.475.176.086
Cộng	28.066.841.009	-	-	28.066.841.009
Số đầu năm				
Vay và nợ	12.432.106.523	-	-	12.432.106.523
Phải trả người bán	5.520.014.492	-	-	5.520.014.492
Các khoản phải trả khác	7.720.711.977	-	-	7.720.711.977
Cộng	25.672.832.992	-	-	25.672.832.992

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

5. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố 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)

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Do thực hiện rà soát, bổ sung hồ sơ nên một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Số liệu sau điều chỉnh
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	616.006.501.482	(14.031.014.301)	601.975.487.181
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	13.021.242.750	(12.979.943.528)	41.299.222
Tiền	111	13.021.242.750	(12.979.943.528)	41.299.222
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	496.152.651.895	(10.710.692.190)	485.441.959.705
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	21.554.253.098	(9.592.832.710)	11.961.420.388
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	21.936.198.200	(4.708.551.843)	17.227.646.357
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	392.098.708.950	3.325.950.600	395.424.659.550
Phải thu ngắn hạn khác	136	64.768.772.584	(422.370.583)	64.346.402.001
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(4.205.280.937)	687.112.346	(3.518.168.591)
Hàng tồn kho	140	103.077.111.232	9.444.867.572	112.521.978.804
Hàng tồn kho	141	114.129.740.203	5.435.708.826	119.565.449.029
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(11.052.628.971)	4.009.158.746	(7.043.470.225)
Tài sản ngắn hạn khác	150	3.755.495.605	214.753.845	3.970.249.450
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	3.755.495.605	214.753.845	3.970.249.450
TÀI SẢN DÀI HẠN	200	61.747.791.998	2.024.542.599	63.772.334.597
Tài sản cố định	220	229.791.998	2.024.542.599	2.254.334.597
Tài sản cố định hữu hình	221	229.791.998	2.024.542.599	2.254.334.597
Nguyên giá	222	36.241.956.917	1.648.226.880	37.890.183.797
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(36.012.164.919)	376.315.719	(35.635.849.200)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	677.754.293.480	(12.006.471.702)	665.747.821.778
NỢ PHẢI TRẢ	300	45.728.673.199	(14.867.727.788)	30.860.945.411
Nợ ngắn hạn	310	45.728.673.199	(14.867.727.788)	30.860.945.411
Phải trả người bán ngắn hạn	311	26.020.512.877	(20.500.498.385)	5.520.014.492
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2.059.297.709	3.022.700.145	5.081.997.854
Phải trả người lao động	314	728.923.979	(728.923.979)	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	83.974.709	161.132.450	245.107.159
Phải trả ngắn hạn khác	319	7.626.136.068	(150.531.250)	7.475.604.818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	9.103.713.292	3.328.393.231	12.432.106.523
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	632.025.620.281	2.861.256.086	634.886.876.367
Vốn chủ sở hữu	410	632.025.620.281	2.861.256.086	634.886.876.367
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	16.307.276.341	2.861.256.086	19.168.532.427
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	16.405.302.277	2.861.256.086	19.266.558.363
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	677.754.293.480	(12.006.471.702)	665.747.821.778

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EDX

Địa chỉ: Số 51 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

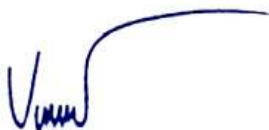
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Người lập biểu



Hoàng Xuân Vương

Kế toán trưởng



Hoàng Xuân Vương

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Đình Hùng



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Trụ Sở Chính:

Tầng 2, tòa nhà Platinum Residences, số 06 Nguyễn Công Hoan,
Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

[T] (84-24) 3761 3399

[W] vpaudit.vn

[F] (84-24) 3761 5599

[E] vpa@vpaudit.vn

Chi nhánh tại Hà Nội:

Số 12 Phố Mễ Trì Hạ, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:

98 Vũ Tông Phan, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh