

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 30/06/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 – 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây được gọi là “Công ty”) đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Anh Tám	Chủ tịch
Bà Dương Thị Huyền	Thành viên/ Tổng giám đốc
Ông Hoàng Trung Kiên	Thành viên
Ông Phạm Văn Trường	Thành viên
Ông Lê Thành Nhân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Dương Thị Huyền	Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thị Thuý	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Dương Quang Hiện	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/02/2025

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Huế	Trưởng ban
Bà Hà Thị Hiến	Thành viên
Bà Ngô Thị Thu Giang	Thành viên

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài thông tin đã nêu tại Thuyết minh số 37 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này là Ông Mai Anh Tám.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Dương Thị Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Số: 960 /2025/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán ngày 28/03/2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần theo Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ ngày 27/08/2024.



Bùi Minh Đức

Giám đốc kiểm toán

Giấy CNDKHN kiểm toán số 5586-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		709.752.163.348	597.147.579.524
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	80.732.899.274	54.684.914.736
Tiền	111		12.023.332.551	41.685.348.013
Các khoản tương đương tiền	112		68.709.566.723	12.999.566.723
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.834.609.753	3.984.609.753
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.1	5.834.609.753	3.984.609.753
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.445.481.361	389.893.570.417
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	211.952.901.587	155.999.212.568
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	182.536.011.247	134.874.786.441
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	42.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	5.039.568.682	57.102.571.563
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(83.000.155)	(83.000.155)
Hàng tồn kho	140	10	187.691.608.749	109.650.815.258
Hàng tồn kho	141		187.691.608.749	109.650.815.258
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.047.564.211	38.933.669.360
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	118.689.753	112.634.659
Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.921.490.554	38.773.292.282
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	7.383.904	47.742.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		600.055.798.732	617.777.003.729
Các khoản phải thu dài hạn	210		42.450.000.000	42.450.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11	42.450.000.000	42.450.000.000
Tài sản cố định	220		386.917.104.830	406.693.869.338
Tài sản cố định hữu hình	221	16	382.718.688.619	402.428.987.437
- Nguyên giá	222		527.384.424.963	527.384.424.963
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(144.665.736.344)	(124.955.437.526)
Tài sản cố định vô hình	227	14	4.198.416.211	4.264.881.901
- Nguyên giá	228		4.851.995.501	4.851.995.501
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(653.579.290)	(587.113.600)
Bất động sản đầu tư	230	15	52.967.671.766	52.967.671.766
- Nguyên giá	231		52.967.671.766	52.967.671.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		73.933.863.332	72.813.413.505
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	73.933.863.332	72.813.413.505
Đầu tư tài chính dài hạn	250		43.460.615.956	41.384.611.213
Đầu tư vào công ty liên kết	252	7.2	23.360.615.956	21.284.611.213
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.3	19.600.000.000	19.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7.1	500.000.000	500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		326.542.848	1.467.437.907
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	326.542.848	1.467.437.907
TỔNG TÀI SẢN	270		<u>1.309.807.962.080</u>	<u>1.214.924.583.253</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	30/06/2025		01/01/2025	
		VND		VND	
NỢ PHẢI TRẢ	300	462.689.883.712		394.449.381.572	
Nợ ngắn hạn	310	348.267.609.436		257.836.125.055	
Phải trả người bán ngắn hạn	311 17	47.140.969.580		14.144.336.397	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 18	8.342.769.065		2.142.844.132	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 19	2.119.863.437		1.385.799.983	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315 20	240.285.725		258.083.797	
Phải trả ngắn hạn khác	319 21	3.322.358.720		2.299.544.259	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 22	287.101.362.909		237.605.516.487	
Nợ dài hạn	330	114.422.274.276		136.613.256.517	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-		115.989.115	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 22	114.422.274.276		136.497.267.402	
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	847.118.078.368		820.475.201.681	
Vốn chủ sở hữu	410 23	847.118.078.368		820.475.201.681	
Vốn góp của chủ sở hữu	411	683.999.240.000		600.000.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	683.999.240.000		600.000.000.000	
Thặng dư vốn cổ phần	412	(406.459.596)		(406.459.596)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	10.645.604.925		10.645.604.925	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	91.913.225.390		150.178.763.105	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	66.139.512.220		86.466.253.212	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	25.773.713.170		63.712.509.893	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	60.966.467.649		60.057.293.247	
TỔNG NGUỒN VỐN	440	1.309.807.962.080		1.214.924.583.253	

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Vũ Thị Phương Anh

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	271.257.027.060	221.921.990.554
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		271.257.027.060	221.921.990.554
Giá vốn hàng bán	11	26	222.826.026.006	185.147.185.275
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		48.431.001.054	36.774.805.279
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	119.580.869	570.991.427
Chi phí tài chính	22	28	10.556.728.404	8.308.364.274
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.556.728.404	8.224.499.524
Lãi/(Lỗ) đầu tư Công ty liên doanh, liên kết	24		526.004.743	-
Chi phí bán hàng	25	29	106.537.020	1.352.645.873
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	4.697.593.365	4.655.290.140
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.715.727.877	23.029.496.419
Thu nhập khác	31	31	72.549.936	22.848.762.045
Chi phí khác	32	32	1.487.987.012	25.591.602
Lợi nhuận khác	40		(1.415.437.076)	22.823.170.443
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.300.290.801	45.852.666.862
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	4.332.703.229	436.448.868
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.967.587.572	45.416.217.994
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		25.773.713.170	44.530.927.500
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.193.874.402	885.290.494
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	425	1.113
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	260	557

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Phương Anh

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	32.300.290.801	45.852.666.862
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT, LTTM	02	19.762.082.688	(9.532.751.566)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	83.481.800
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(67.634.136)	(341.262.210)
Chi phí lãi vay	06	10.556.728.404	8.224.499.524
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	62.551.467.757	44.286.634.410
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(49.185.755.444)	(49.831.658.852)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(78.040.793.491)	(26.924.623.590)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	38.973.501.346	25.132.860.408
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.134.839.965	1.203.168.948
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.574.526.476)	(9.229.515.635)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.559.468.544)	(440.174.859)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(234.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(38.934.734.887)	(15.803.309.170)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.105.768.007)	(2.592.248.591)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(45.270.000.000)	(25.100.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	85.420.000.000	45.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.550.000.000)	(276.287.749.148)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	67.634.136	390.415.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	37.561.866.129	(258.589.582.318)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	299.593.540.404
Tiền thu từ đi vay	33		314.722.142.051	159.469.346.599
Tiền trả nợ gốc vay	34		(287.301.288.755)	(201.920.877.605)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		27.420.853.296	257.142.009.398
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		26.047.984.538	(17.250.882.090)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	54.684.914.736	64.520.287.292
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	80.732.899.274	47.269.405.202

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Phương Anh

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

Mẫu số B09a-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105087537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2010.

Hiện tại, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537, thay đổi lần thứ 13 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2025.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, Phường Tây Mỗ, Thành Phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 683.999.240.000 đồng (Sáu trăm tám mươi ba tỷ chín trăm chín mươi chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) tương đương 68.399.924 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu: CRC.

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 45 người (tại ngày 31/12/2024 là 54 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính của công ty là: Kinh doanh thương mại hàng nông sản, vật liệu xây dựng, sản phẩm năng lượng tái tạo.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Khai thác khí đốt tự nhiên; Khai thác quặng sắt; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; Sản xuất sắt, thép, gang; Đúc sắt thép; Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống); Đại lý ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy;
- Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ uống; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ đồ nông trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất pin và ắc quy (Chi tiết sản xuất tấm tế bào quang điện); Sản xuất thiết bị điện khác (Chi tiết sản xuất thiết bị điện năng lượng mặt trời);
- Sửa chữa thiết bị điện; Sản xuất linh kiện điện tử; Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng; Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học; Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học; Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác; Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng; Sản xuất đồ điện dân dụng;
- Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu; Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học; Sửa chữa thiết bị khác; Sản xuất điện (trừ thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân);
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình điện; Xây dựng nhà không ở (Chi tiết Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ); Xây dựng công trình đường bộ (Chi tiết xây dựng công trình công ích); Xây dựng nhà ở; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG KỲ KẾ TOÁN ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-ĐHĐCD ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2905/2025/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 về việc Điều chỉnh một số nội dung của Nghị quyết HĐQT số 2804/2025/NQ-HĐQT ngày 28/4/2025 về việc thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Ngày 19/06/2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết số 1906/2025/NQ-HĐQT trong đó thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể: Số lượng cổ phiếu được phép phát hành: 8.400.000 cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó: Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông; Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu được hủy bỏ.

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty có 02 công ty trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp (Tại ngày 31/12/2024: 02 công ty con trực tiếp và 13 công ty con gián tiếp) và 03 công ty liên kết, cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Công nghệ CRC	Hà Nội	Năng lượng	99,98%	99,98%
2	Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Hoà Bình	Sản xuất pin mặt trời	85,71%	85,71%
Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC (Công ty con gián tiếp)					
1	Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	99%	99%
2	Công ty Cổ phần CRC Power	Hà Nội	Năng lượng	99%	99%
3	Công ty Cổ phần CRC Invest	Hà Nội	Năng lượng	99%	99%
4	Công ty Cổ phần Cung cấp Năng lượng điện mặt trời	Hà Nội	Năng lượng	98%	98%
5	Công ty Cổ phần Vinasolar Đồng Tháp	Hà Nội	Năng lượng	95%	95%
6	Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh	KonTum	Năng lượng	95%	95%
7	Công ty Cổ phần Jinca Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	96,9%	96,9%
8	Công ty Cổ phần xây lắp điện Lâm Đồng	Hà Nội	Năng lượng	97%	97%
9	Công ty Cổ phần Elecsun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	93,2%	93,2%
10	Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Lâm Đồng	Năng lượng	99,5%	99,5%
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Năng Lượng Xanh	Hà Nội	Năng lượng	96%	96%
12	Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Kosun	KonTum	Năng lượng	96,9%	96,9%
13	Công ty Cổ phần Resun Việt Nam	Hà Nội	Năng lượng	97%	97%
Công ty liên kết của Công ty Cổ phần CRC Solar Cell (Công ty liên kết gián tiếp)					
1	Công ty TNHH Điện mặt trời CRC Solar	Hoà Bình	Năng lượng	45%	38,57%
2	Công ty Cổ phần Nhật Nguyên Xanh Solar	Hà Nội	Năng lượng	45%	38,57%
3	Công ty Cổ phần CRC Energy	Hoà Bình	Sản xuất	30%	25,71%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.2 KỶ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

2.3 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ 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 (ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này:

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.3 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.3 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ (TIẾP)

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư khác.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập từ lãi các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc gốc tại thời điểm mua.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.
- Dự phòng phải thu khó đòi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập dựa theo các quy định hiện hành.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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 áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất. Giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ được tập hợp theo từng loại sản phẩm chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc, sản phẩm còn dở dang cuối kỳ.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (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 khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 45
- Máy móc, thiết bị	05 - 20
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 08

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý;
- hoặc Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

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 phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự sở hữu nhằm để sử dụng tài sản đó để đầu tư kiếm thuê hoặc hoạt động hoặc khi kết thúc quá trình xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự chuyển đổi mục đích sử dụng bất động sản đầu tư sang sử dụng cho mục đích quản lý, sản xuất hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi nhận tại thời điểm chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi khấu hao. Trường hợp có bằng chứng đáng tin cậy về giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị ghi sổ được ghi lại theo giá trị thị trường nếu giá trị thị trường thấp hơn nguyên giá ghi nhận và sự giảm giá này được xác định là có tính chất dài hạn.

4.9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các khoản chi phí bảo hiểm tài sản, giá trị các công cụ dụng cụ và chi phí trả trước khác có thời gian phân bổ vào kết quả kinh doanh từ dưới 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí công cụ dụng cụ và chi phí khác được phân bổ trong thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.

4.11. NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm 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 phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

4.13 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất 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.

4.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí lãi vay phải trả trong kỳ là Chi phí lãi vay ngân hàng.

4.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm. Cổ tức phải trả các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá và doanh thu hoạt động tài chính.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- 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 sản phẩm, 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 sản phẩm, 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 thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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;
- 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 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

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên sản lượng điện cung cấp vào hệ thống truyền tải điện và có xác nhận của khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, phát sinh cùng kỳ tiêu thụ, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

4.17 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4.18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay

4.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ và tuân thủ theo hướng dẫn của luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Các công ty con của Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất năng lượng tái tạo được hưởng ưu đãi theo khoản 1 điều 15 và khoản 1,2 điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN. Theo đó, các công ty con được miễn thuế TNDN cho 4 năm đầu và giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

4.20 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

4.21 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

4.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	6.196.308.786	5.119.468.368
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.827.023.765	36.565.879.645
- Các khoản tương đương tiền	68.709.566.723	12.999.566.723
+ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	29.709.566.723	12.999.566.723
+ Tiền gửi ngân hàng của cá nhân dưới sự ủy thác của Công ty (**)	39.000.000.000	-
Cộng	80.732.899.274	54.684.914.736

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần hưởng mức lãi suất từ 1,6% - 3,6%/năm.

(**) Các khoản tiền gửi của các cá nhân theo sự ủy thác của Công ty với kỳ hạn 03 tháng, lãi suất 3,5%/năm. Theo Nghị quyết số 0304/NQ-HĐQT ngày 03/04/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc ủy thác cho các cá nhân để đứng tên các khoản gửi tiết kiệm của Công ty và thế chấp và phong tỏa tại Ngân hàng để làm tài sản đảm bảo cho hạn mức tín dụng ngắn hạn của Công ty.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	118.689.753	112.634.659
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	33.511.834	3.329.836
- Chi phí bảo hiểm	70.223.201	3.730.300
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	14.954.718	105.574.523
Dài hạn	326.542.848	1.467.437.907
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	127.759.877	64.326.493
- Chi phí sửa chữa tài sản	-	326.670.188
- Chi phí xây dựng nhà máy	-	992.747.941
- Các chi phí trả trước dài hạn khác	198.782.971	83.693.285
Cộng	445.232.601	1.580.072.566

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.834.609.753	5.834.609.753	3.984.609.753	3.984.609.753
	5.834.609.753	5.834.609.753	3.984.609.753	3.984.609.753
Dài hạn				
- Trái phiếu (**)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	6.334.609.753	6.334.609.753	4.484.609.753	4.484.609.753

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại, thời hạn từ 06 - 12 tháng, lãi suất từ 4,2% - 8,0%/ năm.

(**) Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, thời hạn trái phiếu 10 năm (từ 25/12/2018 đến 25/12/2028), lãi suất thả nổi. Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu, mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu.

7.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên kết VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.996.103.000	3.364.512.956	23.360.615.956	18.446.103.000	2.838.508.213	21.284.611.213
Công ty Cổ phần Nhật nguyên xanh Solar	11.696.103.000	2.974.697.524	14.670.800.524	11.696.103.000	2.504.649.318	14.200.752.318
Công ty TNHH Điện mặt trời Solar	6.750.000.000	389.815.432	7.139.815.432	6.750.000.000	333.858.895	7.083.858.895
Công ty Cổ phần CRC Energy	1.550.000.000	-	1.550.000.000	-	-	-
Cộng	19.996.103.000	3.364.512.956	23.360.615.956	18.446.103.000	2.838.508.213	21.284.611.213

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	19.600.000.000	-	(*)	19.600.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Năng lượng CRC Solar	19.600.000.000	-	(*)	19.600.000.000	-	(*)
Cộng	19.600.000.000	-	(*)	19.600.000.000	-	(*)

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	211.952.901.587	(83.000.155)	155.999.212.568	(83.000.155)
- Công ty Cổ phần Công nghệ EMP	72.836.956.810	-	57.151.062.398	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư CP Farm Việt Nam	23.315.443.224	-	22.007.985.424	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Tâm Phúc	39.834.875.000	-	9.180.175.000	-
- Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu FIMEX Việt Nam	23.432.950.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Kỹ thuật Điện Vic Solar	18.491.689.160	-	19.926.689.160	-
- Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	9.203.884.530	-	9.313.884.530	-
- Công ty Cổ phần Đại Thanh Hải	5.592.250.000	-	5.797.750.000	-
- Công ty Điện lực Lâm Đồng - Điện lực Lâm Hà	1.680.845.572	-	984.497.505	-
- Công ty Điện lực Lâm Đồng - Điện lực Đức Trọng	910.207.561	-	755.618.002	-
- Các đối tượng khác	16.653.799.730	(83.000.155)	30.881.550.549	(83.000.155)
Cộng	211.952.901.587	(83.000.155)	155.999.212.568	(83.000.155)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	182.536.011.247	-	134.874.786.441	-
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản GHT	26.307.119.794	-	24.247.919.794	-
- Công ty Cổ phần Sunrise Solar Việt Nam	28.479.683.321	-	35.619.283.321	-
- Bà Triệu Thị Sa	24.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư CP Farm Việt Nam	32.694.425.990	-	16.667.296.809	-
- Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	14.945.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần gốm sứ Haceco	9.906.414.000	-	9.906.414.000	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Việt Panel	9.250.000.000	-	-	-
- Guangdong Yuechen Xintai Intelligent Manufacturing	6.281.323.200	-	-	-
- Công ty Cổ phần Hồng Nam	4.112.000.000	-	1.412.000.000	-
- Các đối tượng khác	26.560.044.942	-	47.021.872.517	-
Cộng	182.536.011.247	-	134.874.786.441	-

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.194.695.890	-	1.890.063.630	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.257.995.341	-	-	-
- Thành phẩm	37.103.995.082	-	32.769.292.225	-
- Hàng hóa	143.134.922.436	-	74.991.459.403	-
Cộng	187.691.608.749	-	109.650.815.258	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

10. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Chi tiết hàng hóa được gửi tại kho của bên thứ ba:

Tên Công ty	Loại hàng hóa	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam	Nhân hạt điều	91.579.800.365	40.574.251.315
Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Vicenza	Gạch	22.777.582.732	16.743.576.964
Công ty Cổ phần CRC Solar Cell	Pin, máy móc, chè	9.391.635.600	804.840.558
Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc	Pin, máy móc	862.146.329	3.796.890.000
Công ty Cổ phần Gạch ngôi Vĩnh Phúc	Gạch, sắt thép	-	1.716.791.329
Cộng		124.611.165.026	63.636.350.166

11. PHẢI THU KHÁC

30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND
Ngắn hạn	5.039.568.682	-	57.102.571.563
- Tạm ứng	2.000.000.000	-	54.065.023.055
+ Ông Trần Đình Quyết	1.000.000.000	-	1.300.000.000
+ Ông Lê Quang Thạch	1.000.000.000	-	700.000.000
+ Ông Phạm Tiến Hiền	-	-	11.366.965.672
+ Bà Nguyễn Thị Thanh Dung	-	-	7.037.519.600
+ Ông Nguyễn Việt Tú	-	-	9.159.764.080
+ Ông Trần Thanh Bình	-	-	24.500.000.000
+ Các cá nhân khác	-	-	773.703
- Lãi tiền gửi, trái phiếu	3.429.370	-	6.191.014
- Các khoản phải thu khác	3.036.139.312	-	3.031.357.494
Dài hạn	42.450.000.000	-	42.450.000.000
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	42.450.000.000	-	42.450.000.000
+ Ông Mai Anh Đức (1)	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Bà Triệu Thị Sa (2)	9.000.000.000	-	9.000.000.000
+ Ông Nguyễn Mạnh Hà (3)	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng (4)	450.000.000	-	450.000.000
Cộng	47.489.568.682	-	99.552.571.563

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

11. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

Phải thu khác là các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)

- (1) Tiền đặt cọc thuê đất cho Ông Mai Anh Đức theo các hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất số 02/2020/HĐTĐ/LAMHA2 ngày 18/9/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/DUCTRONG ngày 30/9/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ/KONTUM ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm. Các đất thuê này được sử dụng cho các Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC và các Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC.
- (2) Tiền đặt cọc thuê đất cho Bà Triệu Thị Sa theo các hợp đồng thuê đất: Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/CRCINVEST ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐTĐ/CRCTECH ngày 10/6/2020 thời hạn 25 năm; Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ/INVEST ngày 10/7/2020 thời hạn 25 năm. Các đất thuê này được sử dụng cho các Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC và các Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ CRC.
- (3) Tiền đặt cọc thuê đất cho ông Nguyễn Mạnh Hà theo hợp đồng thuê đất số 03/2020/HĐTĐ/DATEH ngày 24/8/2020 thời hạn 25 năm. Đất thuê này được sử dụng cho Nhà máy điện mặt trời của Công ty Cổ phần CRC Invest.
- (4) Tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ số 26/TTKQ ngày 11/9/2020 thời hạn từ 11/9/2020 đến 22/02/2054 đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Sản xuất lưới thép Công ty Cổ phần Vinasolar Bảo Lộc.

12. NỢ XẤU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
- BELTAMOHILIYA LTD	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	35.571.495
Cộng	118.571.650	35.571.495	(83.000.155)	35.571.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier (trước đây là Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời Create Capital Việt Nam) (*)	48.751.919.402	48.167.858.392
- Dự án Khu Đô Thị CRC	140.000.000	140.000.000
- Dự án nhà máy sản xuất pin mặt trời Đà Nẵng	2.233.782.379	1.697.393.562
- Nhà máy sản xuất lưới thép Vinasolar Bảo Lộc	19.808.161.551	19.808.161.551
- Dự án trại gà Công ty CP Công Nghệ CRC	2.000.000.000	2.000.000.000
- Dự án trại gà Công ty CP Năng lượng Xanh Kosun	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	73.933.863.332	72.813.413.505

(*) Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6186632788 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Yên Bái cấp lần đầu ngày 06/01/2022 và chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 28/02/2025. Thông tin chung về dự án như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam
- Tên dự án đầu tư: Nhà máy Sản xuất Gạch men Granite Porcelain CRC Premier.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu công nghiệp Minh Quân, tỉnh Yên Bái.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.
- Công suất thiết kế: 10.000.000 m²/năm.
- Tổng vốn đầu tư: 986.235.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn) và tương đương 39.438.357 USD (Ba mươi chín triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn ba trăm năm mươi bảy đô la Mỹ) (tỷ giá 25.007 đồng/USD ngày 01/07/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam), trong đó:
 - + Vốn góp của nhà đầu tư: 296.235.000.000 (Hai trăm chín mươi sáu tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng và tương đương 11.846.083 USD (Mười một triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm tám mươi ba đô la Mỹ).
 - + Vốn huy động: 690.000.000.000 (Sáu trăm chín mươi tỷ) đồng và tương đương 27.592.274 USD (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi hai nghìn hai trăm bảy mươi bốn đô la Mỹ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	4.851.995.501	4.851.995.501
30/06/2025	4.851.995.501	4.851.995.501
HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	(587.113.600)	(587.113.600)
- Khấu hao trong kỳ	(66.465.690)	(66.465.690)
30/06/2025	(653.579.290)	(653.579.290)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	4.264.881.901	4.264.881.901
30/06/2025	4.198.416.211	4.198.416.211

(*) TSCĐ vô hình là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 898969 tại Khu công nghiệp Lương Sơn, Km36, QL6, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 30/7/2021.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố khoản vay là: 4.198.146.211 đồng (giá trị tại thời điểm 01/01/2025 là 4.264.881.901 đồng).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766
- Quyền sử dụng đất	52.967.671.766	-	-	52.967.671.766

Chi tiết bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại thời điểm 30/06/2025:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 467786 tại số 26D ngõ 12 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/4/2018, nguyên giá 31.756.000.000 đồng.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 045357 tại BT4.2, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội được Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 11/12/2014, nguyên giá 21.211.671.766 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	62.683.062.901	442.074.131.807	9.123.008.699	13.504.221.556	527.384.424.963
30/06/2025	62.683.062.901	442.074.131.807	9.123.008.699	13.504.221.556	527.384.424.963
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	(8.546.287.436)	(106.346.527.572)	(3.664.945.436)	(6.397.677.082)	(124.955.437.526)
- Khấu hao trong kỳ	(1.563.429.036)	(16.199.418.102)	(637.398.858)	(1.310.052.822)	(19.710.298.818)
30/06/2025	(10.109.716.472)	(122.545.945.674)	(4.302.344.294)	(7.707.729.904)	(144.665.736.344)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	54.136.775.465	335.727.604.235	5.458.063.263	7.106.544.474	402.428.987.437
30/06/2025	52.573.346.429	319.528.186.133	4.820.664.405	5.796.491.652	382.718.688.619

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 256.163.244.726 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 265.077.611.835 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 697.501.818 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 697.501.818 đồng)

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	47.140.969.580	47.140.969.580	14.144.336.397	14.144.336.397
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Thành Nam	39.148.549.834	39.148.549.834	8.038.738.234	8.038.738.234
- Shanghai YingYue International Trade Company Limited	1.948.047.090	1.948.047.090	1.948.047.090	1.948.047.090
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Chè Tam Đường	1.999.503.003	1.999.503.003	-	-
- Công ty TNHH Công trình Cơ điện Aisun Việt Nam	1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056	1.481.214.056
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại Phan Anh	484.437.619	484.437.619	484.437.619	484.437.619
- Các nhà cung cấp khác	2.079.217.978	2.079.217.978	2.191.899.398	2.191.899.398
Cộng	47.140.969.580	47.140.969.580	14.144.336.397	14.144.336.397

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	8.342.769.065	8.342.769.065	2.142.844.132	2.142.844.132
- Chi nhánh Công ty TNHH Thiên Sương Đà Lạt tại Hà Nội	1.469.922.500	1.469.922.500	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH HaNoi Mobilityplus	2.336.728.800	2.336.728.800	-	-
- Trion Trade Limited	1.272.399.423	1.272.399.423	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Công Nghệ CRC Holding	2.714.880.260	2.714.880.260	-	-
- Các đối tượng khác	548.838.082	548.838.082	142.844.132	142.844.132
Cộng	8.342.769.065	8.342.769.065	2.142.844.132	2.142.844.132

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	13.502.104.613	13.502.104.613	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.381.470.186	4.294.362.280	3.559.468.544	2.116.363.922
- Thuế thu nhập cá nhân	4.329.797	9.700.000	10.530.282	3.499.515
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.346.956.355	1.346.956.355	-
	1.385.799.983	19.153.123.248	18.419.059.794	2.119.863.437
	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.403.685	38.340.949	9.321.168	7.383.904
- Thuế xuất, nhập khẩu	8.338.734	8.338.734	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.000.000	3.000.000	-	-
	47.742.419	49.679.683	9.321.168	7.383.904

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	240.285.725	258.083.797
- Chi phí lãi vay	240.285.725	258.083.797
Cộng	240.285.725	258.083.797

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.322.358.720	2.299.544.259
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.223.950.500	2.168.238.329
- Bảo hiểm xã hội	45.846.668	53.305.930
- Bảo hiểm y tế	40.667.734	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	9.022.818	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	1.836.000	78.000.000
Cộng	3.322.358.720	2.299.544.259

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

B13.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị		Tăng		Giá trị	
	VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	Giảm VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	287.101.362.909	287.101.362.909	336.797.135.177	287.301.288.755	237.605.516.487	237.605.516.487
- Vay ngắn hạn	235.074.989.781	235.074.989.781	314.722.142.051	265.226.295.629	185.579.143.359	185.579.143.359
+ Vay cá nhân (1)	26.937.677.800	26.937.677.800	28.602.677.800	3.516.500.000	1.761.500.000	1.761.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình (2)	122.587.649.981	122.587.649.981	169.109.777.354	168.879.821.732	122.357.694.359	122.357.694.359
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hồng Hà	-	-	16.832.950.000	56.807.105.000	39.974.155.000	39.974.155.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (3)	69.701.118.000	69.701.118.000	84.213.612.510	35.998.288.510	21.485.794.000	21.485.794.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (5)	12.848.544.000	12.848.544.000	12.848.544.000	-	-	-
+ Thẻ tín dụng ngân hàng	-	-	24.580.387	24.580.387	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	52.026.373.128	52.026.373.128	22.074.993.126	22.074.993.126	52.026.373.128	52.026.373.128
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (6)	78.000.000	78.000.000	39.000.000	39.000.000	78.000.000	78.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (7)	227.367.456	227.367.456	113.683.728	113.683.728	227.367.456	227.367.456
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (8)	4.100.000.000	4.100.000.000	2.030.000.000	2.030.000.000	4.100.000.000	4.100.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (9)	6.882.513.672	6.882.513.672	3.441.256.836	3.441.256.836	6.882.513.672	6.882.513.672
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10)	15.720.000.000	15.720.000.000	4.350.000.000	4.350.000.000	15.720.000.000	15.720.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (11)	25.018.492.000	25.018.492.000	12.101.052.562	12.101.052.562	25.018.492.000	25.018.492.000

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)	Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
		Giá trị		Tăng		Giảm	
		VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)	Dài hạn	114.422.274.276	114.422.274.276	-	22.074.993.126	136.497.267.402	136.497.267.402
	- Vay dài hạn	114.422.274.276	114.422.274.276	-	22.074.993.126	136.497.267.402	136.497.267.402
	+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (7)	634.463.124	634.463.124	-	113.683.728	748.146.852	748.146.852
	+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (6)	146.500.000	146.500.000	-	39.000.000	185.500.000	185.500.000
	+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công (8)	5.236.813.701	5.236.813.701	-	2.030.000.000	7.266.813.701	7.266.813.701
	+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (9)	11.164.313.320	11.164.313.320	-	3.441.256.836	14.605.570.156	14.605.570.156
	+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10)	21.992.934.531	21.992.934.531	-	4.350.000.000	26.342.934.531	26.342.934.531
	+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (11)	75.247.249.600	75.247.249.600	-	12.101.052.562	87.348.302.162	87.348.302.162
	Tổng	401.523.637.185	401.523.637.185	336.797.135.177	309.376.281.881	374.102.783.889	374.102.783.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(1)

Các khoản vay cá nhân là vay tín chấp dưới 12 tháng, Lãi suất 0%/năm. Cụ thể:

STT	Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Số tiền vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Mục đích	TS đảm bảo	Số dư 30/06/2025
1	Bùi Văn Sơn	2505/2025/HĐVCRC-BVS - 01/2025/HĐVDMT-NTTH ngày 25/06/2025; - 01/2025/HĐVXLĐLĐ-LQT ngày 25/06/2025; - 02/2025/HĐVDNXX-LQT ngày 24/01/2025; - 03/2025/HĐVDT-NTTH ngày 10/03/2025; - 04/2025/HĐVDT-NTTH ngày 10/05/2025; - 05/2025/HĐVDT-NTTH ngày 09/06/2025; -03/2025/HĐVELECSUN-LQT ngày 25/06/2025; - 01/2025/HĐVHTNLX-NNTH ngày 09/06/2025; - 04/2025/HĐVVINVEST-NTTH ngày 10/06/2025; - 02/2025/HĐVKOSUN-LQT ngày 25/06/2025; - 02/2025/HĐVPOWER-LQT ngày 30/06/2025.	30.000.000.000	0%	3 tháng	Phục vụ hoạt động của công ty	Không có tài sản đảm bảo	25.432.677.800
2	Các cá nhân khác		1.755.000.000	0%	3 tháng	Phục vụ hoạt động của công ty	Không có tài sản đảm bảo	1.505.000.000
Tổng cộng								26.937.677.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (2) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Đình theo các hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/8353501/HĐTD ngày 26/5/2025; Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này nhưng không quá ngày 31/05/2026; Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 90.000.000.000 đồng, bao gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. (Trong đó, hạn mức cho vay (gồm cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, L/C) tối đa 89.850.000.000 đồng, hạn mức phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp tối đa 150.000.000 đồng) Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ; Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có địa chỉ tại Lô đất số BT3.1 khu chức năng đô thị Tây Mỗ thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo GCNQSD số CN467786 thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; 750.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động (bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C, thẻ tín dụng doanh nghiệp) để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng; không cấp tín dụng đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2024/13344700/HĐTD ngày 10/09/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 90.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức bao thanh toán là 40.000.000.000 đồng, Hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp là 50.000.000 đồng); Mục đích vay: Cho vay vốn lưu động, thẻ tín dụng doanh nghiệp, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này nhưng không quá ngày 15/09/2025; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số BT4.2, địa chỉ: BT4.2, Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32a, địa chỉ: Số 26D ngõ 12 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội.
 - (3) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 theo các hợp đồng tín dụng sau:
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2852586.25.002.2265211.TD này 18/03/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Sở Giao dịch 1. Hạn mức cấp tín dụng: 60.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại nông sản của khách hàng; Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký kết Hợp đồng này đến ngày 26/02/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CQ 666984 của bà Trần Thị Thu Hiền.
 - Hợp đồng tín dụng số 303730.25.002.2599046.TD ngày 26/05/2025 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Sở Giao dịch 1. Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay là 30.000.000.000 đồng, Hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20.000.000.000 đồng); Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất, gia công tấm pin năng lượng mặt trời; Thời hạn duy trì hạn mức: Kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 29/04/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: 2 số tiền gửi tiết kiệm trị giá 5.800.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (4) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-45302 ngày 25/06/2025 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank). Hạn mức cấp tín dụng: 3.000.000.000 đồng (Trong đó: Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng; Hạn mức phát hành L/C: 3.000.000.000 đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho khách hàng phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, tức đến hết ngày 25/06/2026; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể nhưng không vượt quá 6 tháng; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày hoặc sau ngày Hợp đồng này.
- (5) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV202500515 ngày 18/05/2024 giữa Công ty Cổ phần CRC Solar Cell và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh Tây Đô. Hạn mức cấp tín dụng: 70.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024-2025; Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 17/05/2025, hai bên đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để gia hạn khoản vay trên; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Khách hàng và/hoặc bên thứ 3, trong đó tài sản là bất động sản (không bao gồm công trình dự án nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời tại Lương Sơn, Hòa Bình đang thế chấp tại Chi nhánh) đảm bảo cho cho tối thiểu 30% tổng số dư cấp tín dụng tại mọi thời điểm.
- (6) Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2023-HĐCVHM/NHCT127-CRC ngày 10/02/2023; Thời hạn vay là 60 tháng; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Honda City RS BKS 30K-286.47. Mục đích sử dụng: Các khoản nợ được bên vay sử dụng để thanh toán tiền mua 01 xe ô tô HONDA CITY RS theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 35.23.0163/HĐKT 2023 HONDA HAK ngày 01/03/2023 đã được ký giữa Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và Công ty TNHH Phương Liên để phục vụ hoạt động đi lại của công ty.
- (7) Khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng theo các hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số SHBVN/TDHP/PL/2021/0494 ngày 02/04/2021; Hạn mức tín dụng: 408.000.000 đồng; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Mục đích: Mua xe; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Xpander BKS: 30G-966.76.
 - Hợp đồng tín dụng số 806400301157 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDH/TC/806400301157 ngày 08/08/2022; Hạn mức tín dụng: 502.000.000 đồng; Mục đích: Mua xe; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Mitsubishi BSK: 29B-622.58.
 - Hợp đồng tín dụng số 806400311830 ngày 10/01/2023 và hợp đồng thế chấp số SHBVN/TDH/HĐTC/2023/806400311830 ngày 10/01/2023; Thời hạn vay là 96 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Xe ô tô Vinfast VF8 BKS: 30K-101.79.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(8) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HĐDA/20598213 ngày 26/06/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 1, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 1 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; thừa đất số 80, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU186588 thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thần và bà Triệu Thị Sa.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HĐDA/20955417 ngày 09/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 2, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐTC/20955417; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của ông Mai Anh Tám theo HDCC số 02/2020/HĐCCCP/20955417; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 2 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty CP Công nghệ CRC ngay sau khi có Hợp đồng mua bán điện; thừa đất số 180, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO544376 do UBND Huyện Lâm Hà cấp ngày 26/07/2013, thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thần và bà Triệu Thị Sa.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/HĐDA/20957545 ngày 17/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm Máy móc thiết bị, khung nhà xưởng của Dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo Lâm Hà 3, tại thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐTCC/20957545; cổ phiếu của Công ty Create Capital Việt Nam (mã CRC) thuộc sở hữu của bà Dương Thị Huyền theo HDCC số 03/2020/HĐCCCP/20957545; nguồn thu của Dự án Điện áp mái Lâm Hà 3 tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty CP CRC Power ngay sau khi có Hợp đồng mua bán điện; thừa đất số 183, tờ bản đồ số 9 địa chỉ tại Thôn Thanh Bình, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO544379 do UBND Huyện Lâm Hà cấp ngày 26/07/2013, thuộc sở hữu cá nhân ông Lý Xuân Thần và bà Triệu Thị Sa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(9) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 65290.20.011.8298087.TD ngày 23/11/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất < 1MW (Bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và quyền phát sinh) hình từ phương án MB tài trợ theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 65293.20.011.8298087.BĐ ngày 24/11/2020; Quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng mua bán điện cho hệ thống điện mặt trời mái nhà số 32/2020/HĐMBĐ/KTPC-KD ngày 11/11/2020 giữa Tổng Công ty điện lực miền Trung và Công ty Cổ phần Công nghệ CRC; 95% Cổ phần của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại Công ty Cổ phần Công nghệ CRC theo Giấy chứng nhận góp vốn số 04/CNCP/CRCTECH do Công ty Cổ phần Công nghệ CRC cấp ngày 30/06/2020.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 185404.24.011.8298087.TD ngày 09/01/2024; Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản hình thành từ vốn vay - xe ô tô Vinfast VF9 Plus, biển kiểm soát: 30L-34301.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4636.21.011.9142097.TD ngày 25/01/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN công suất < 1MW (Bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ máy móc thiết bị, các vật tư phụ kiện kèm theo, lợi tức và quyền phát sinh) hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4330.21.011.9148657.TD ngày 25/01/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 12525.21.011.8374851.TD ngày 16/03/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp: Hệ thống ĐMTMN hình thành từ phương án MB tài trợ; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện được ký kết giữa Khách hàng và Công ty điện lực địa phương; quyền sử dụng đất, công trình xây dựng/bê tông cốt thép thực hiện dự án trong suốt thời gian vay.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 12611.21.011.9720117.TD ngày 16/03/2021; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi. Tài sản thế chấp: Phần vốn góp chủ sở hữu của ông Hồ Công Trứ, thành viên hội đồng quản trị của công ty, căn cứ theo giấy chứng nhận góp vốn số 02/GCNCP ngày 26/11/2020, chiếm 55% tỉ lệ góp vốn; toàn bộ máy móc thiết bị phát sinh từ hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị số 02/2020/HĐKT/EPC/RESUN-CRC ký ngày 15/10/2020 giữa Khách hàng và Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam và hóa đơn số 0000083 ngày 02/03/2021; quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng mua bán điện số 20001069 ngày 21/12/2020 ký giữa khách hàng và Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(10) Các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209634/HĐTĐ ngày 11/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Mai Anh Đức; người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Canadian Solar Việt Nam và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14519932/HĐTĐ ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Nguyễn Mạnh Hà: là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần cung cấp năng lượng điện mặt trời và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14519935/HĐTĐ ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng và EVN; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (Ông Nguyễn Mạnh Hà: thành viên hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần Xây lắp điện Lâm Đồng) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14507083/HĐTĐ ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh hình thành sau đầu tư dự án Trang trại được liệu kết hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (công suất lắp đặt 998 kWp) tại Xã Rờ Koi, Huyện Sa Thầy, Tỉnh Kon Tum; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và EVN; quyền sử dụng 17.371m² đất thuộc sở hữu của bên thứ ba là Ông Phạm Văn Lộc và Bà Mai Thị Hồng Lành (Ông Phạm Văn Lộc là cổ đông của Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh kiêm Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư Dự án) để đảm bảo chung cho nghĩa vụ phát sinh theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa BIDV Hà Nội với 02 doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14514121/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam và EVN; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là thành viên hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần ELECSUN Việt Nam.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209597/HĐTD ngày 21/08/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ hệ thống điện mặt trời mái nhà thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần CRC Invest hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất 998 kWp) tại Xã Đa Lậy, huyện Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có liên quan với cổ đông của Công ty Cổ phần CRC Invest) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất 998 kWp) tại xã Đa Lậy, huyện Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần CRC Invest; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần CRC Invest và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14532823/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 990 kWp) tại Thôn Tân Phú, xã Ninh Gia, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần JINCA Việt Nam và EVN.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/13908223/HĐTD ngày 30/10/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun hình thành sau đầu tư dự án Trang trại được liệu kết hợp điện áp mái bằng pin năng lượng mặt trời (công suất lắp đặt 998 kWp) tại xã Rờ Koi, huyện Sa Thầy, tỉnh Kon Tum; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun và EVN; quyền sử dụng 17.371m² đất thuộc sở hữu của bên thứ ba là Ông Phạm Văn Lộc và Bà Mai Thị Hồng Lành (Ông Phạm Văn Lộc là cổ đông của Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun kiêm Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư Dự án) để đảm bảo chung cho nghĩa vụ phát sinh theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng ký kết giữa BIDV Hà Nội với 02 doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Điện Nhật Nguyên Xanh và Công ty Cổ phần Năng lượng Xanh Kosun.
- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/14209604/HĐTD ngày 11/09/2020; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân; Lãi suất thả nổi; Tài sản thế chấp: Toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần CRC Power hình thành sau đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bên thứ ba (là cổ đông hoặc người có quan hệ gần gũi với Công ty Cổ phần CRC Power) là Chủ trang trại nông nghiệp tại địa điểm đầu tư dự án Trang trại nông nghiệp kết hợp năng lượng tái tạo (hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất lắp đặt 999 kWp) tại Thôn 1, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng của Công ty Cổ phần CRC Power; quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Cổ phần CRC Power và EVN.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

22.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (11) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV202100370 ngày 22/03/2021 giữa Công ty và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)
- Chi nhánh Tây Đô. Số tiền cho vay tối đa: 180.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và VAT của dự án); Thời hạn duy trì hạn mức: Tối đa 08 năm (96 tháng) kể từ ngày sau ngày giải ngân đầu tiên; Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ; Biện pháp bảo đảm: Thẻ chấp tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án bao gồm toàn bộ động sản, bất động sản hình thành từ Dự án Nhà máy sản xuất pin năng lượng mặt trời tại KCN Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình do Công ty Cổ phần CRC Solar Cell làm Chủ đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	300.000.000.000	-	-	10.645.604.925	86.544.253.212	5.191.740.277	402.381.598.414
- Tăng vốn	300.000.000.000	(406.459.596)		-	-	-	299.593.540.404
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	63.712.509.893	2.377.602.200	66.090.112.093
- Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	53.687.179.319	53.687.179.319
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(78.000.000)	-	(78.000.000)
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(101.778.549)	(101.778.549)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.097.450.000)	(1.097.450.000)
31/12/2024	600.000.000.000	(406.459.596)		10.645.604.925	150.178.763.105	60.057.293.247	820.475.201.681
01/01/2025	600.000.000.000	(406.459.596)		10.645.604.925	150.178.763.105	60.057.293.247	820.475.201.681
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	83.999.240.000	-	-	-	(83.999.240.000)	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	25.773.713.170	2.193.874.402	27.967.587.572
- Chia cổ tức cho cổ đông tại các công ty con	-	-	-	-	-	(1.284.700.000)	(1.284.700.000)
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(156.000.000)	-	(156.000.000)
- Ảnh hưởng do các bút toán điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	115.989.115	-	115.989.115
30/06/2025	683.999.240.000	(406.459.596)		10.645.604.925	91.913.225.390	60.966.467.649	847.118.078.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2604/2025/CRC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025 và đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Công ty dự kiến phát hành 8.400.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá dự kiến là 84.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phát hành: 14% tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 100:14. Nguồn vốn sử dụng: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1906/2025/NQ-HĐQT ngày 16/06/2025 đã thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024. Cụ thể:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 8.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông theo tỷ lệ: 8.399.924 cổ phiếu cho 1.782 cổ đông;
 - + Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ: 76 cổ phiếu – được hủy bỏ.
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 16/06/2025): 68.399.924 cổ phiếu, trong đó:
 - + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 68.399.924 cổ phiếu
 - + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm của Công ty đã được Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam đã cấp giấy chứng nhận đăng ký bổ sung ngày 16/06/2025. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thực hiện xong các thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn góp 683.999.240.000 đồng.

23.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Ông Mai Anh Tám	45.600.000.000	40.000.000.000
- Ông Mai Anh Đức	32.022.030.000	28.089.500.000
- Cổ đông khác	606.377.210.000	531.910.500.000
Cộng	683.999.240.000	600.000.000.000

23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TÚC, CHIA LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	600.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	83.999.240.000	300.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	683.999.240.000	600.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(83.999.240.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.399.924	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.399.924	60.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.399.924	60.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

23.5 CÁC QUỸ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.645.604.925	10.645.604.925
Cộng	10.645.604.925	10.645.604.925

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/06/2025	01/01/2025
- Dollar Mỹ (USD)	26.827,27	15.132,59

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	177.866.134.960	176.858.411.186
- Doanh thu bán thành phẩm	59.522.556.815	11.920.078.278
- Doanh thu sản xuất điện	29.466.292.432	32.380.491.832
- Doanh thu khác	4.402.042.853	763.009.258
Cộng	271.257.027.060	221.921.990.554

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	169.336.562.610	167.727.993.471
- Giá vốn thành phẩm đã bán	40.851.021.757	7.837.436.005
- Giá vốn sản xuất điện	9.377.512.115	9.581.755.799
- Giá vốn hoạt động khác	3.260.929.524	-
Cộng	222.826.026.006	185.147.185.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	67.634.136	341.262.210
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	51.820.733	229.729.217
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	126.000	-
Cộng	119.580.869	570.991.427

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	10.556.728.404	8.224.499.524
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	364.352
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	83.500.398
Cộng	10.556.728.404	8.308.364.274

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	4.697.593.365	4.655.290.140
- Chi phí nhân viên quản lý	1.398.577.742	1.704.232.619
- Chi phí vật liệu quản lý	3.973.186	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	43.806.663	219.240.199
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.120.975.142	710.951.302
- Thuế, phí và lệ phí	198.144.697	42.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.596.302.532	1.433.134.452
- Chi phí bằng tiền khác	335.813.403	545.731.568
Các khoản chi phí bán hàng	106.537.020	1.352.645.873
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.537.020	1.352.645.873
Cộng	4.804.130.385	6.007.936.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	43.732.506.301	10.269.426.892
- Chi phí nhân công	1.872.111.242	4.643.046.186
- Khấu hao tài sản cố định	19.762.082.688	13.188.111.895
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.418.473.213	4.422.856.790
- Chi phí bằng tiền khác	688.820.335	498.021.542
Cộng	68.473.993.779	33.021.463.305

31. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi giao dịch mua giá rẻ	-	22.848.484.679
- Các khoản khác	72.549.936	277.366
Cộng	72.549.936	22.848.762.045

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Các khoản phạt	1.309.745.747	-
- Các khoản chi phí khác	178.241.265	25.591.602
Cộng	1.487.987.012	25.591.602

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	794.305.831	436.448.868
+ Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh trong kỳ	794.305.831	436.448.868
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	3.538.397.398	-
+ Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh trong kỳ	866.203.305	-
+ Thuế TNDN truy thu từ các kỳ trước (*)	2.672.194.093	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.332.703.229	436.448.868

(*) Khoản truy thu thuế theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 431/QĐ-XPHC ngày 14/02/2025 của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm (CP)	60.696.126	40.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	425	1.113

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Lợi nhuận tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	25.773.713.170	44.530.927.500
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (CP) (*)	38.300.000	40.000.000
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm (CP)	60.696.126	40.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	260	557

(*) Ngày 19/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2025. Theo đó, Công ty dự kiến thực hiện phát hành thêm 38.300.000 cổ phiếu, thời gian dự kiến chào bán trong năm 2025 và 2026, toàn bộ số tiền dự kiến thu được sẽ được sử dụng để mua bổ sung cổ phần tại công ty con – Công ty Cổ phần CRC Solar Cell, bổ sung vốn đầu tư dự án Nhà máy Sản xuất gạch men Granite Porcelain CRC Premier và trả nợ gốc vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

BT3.1 Khu chức năng đô thị Tây Mỗ, 272 đường Hữu Hưng, phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh hàng hóa	Hoạt động gia công thành phẩm	Hoạt động sản xuất điện	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ ra bên ngoài	177.866.134.960	59.522.556.815	29.466.292.432	4.402.042.853	271.257.027.060
Giá vốn của các bộ phận	169.336.562.610	40.851.021.757	9.377.512.115	3.260.929.524	222.826.026.006
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.529.572.350	18.671.535.058	20.088.780.317	1.141.113.329	48.431.001.054
TÀI SẢN					
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	363.832.927.500	121.755.982.965	60.274.584.819	9.004.570.423	554.868.065.708
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	754.939.896.372
Tổng tài sản	363.832.927.500	121.755.982.965	60.274.584.819	9.004.570.423	1.309.807.962.080
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả của các bộ phận	107.797.399.213	36.074.190.405	17.858.316.252	2.667.898.366	164.397.804.236
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	298.292.079.476
Tổng nợ phải trả	107.797.399.213	36.074.190.405	17.858.316.252	2.667.898.366	462.689.883.712

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 19/08/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua nghị quyết số 1908.1/2025/NQ-HĐQT về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2025 - chi tiết xem tại thuyết minh số 35 – Lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

37.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan trong năm

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Kế toán trưởng	Thành viên chủ chốt
2	Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	BLQ của TV HĐQT
3	Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	BLQ của TV HĐQT
4	Ông Mai Anh Đức	Thành viên thân cận của Chủ tịch HĐQT
5	Ông Lê Quang Thạch	Giám đốc công ty con

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan của Công ty trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Tạm ứng tiền hàng	14.945.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	14.945.000.000	-
Mua cổ phiếu phát hành	-	53.091.510.000
Mai Anh Tám	-	20.000.000.000
Mai Anh Đức	-	14.044.800.000
Dương Thị Huyền	-	6.500.000.000
Phạm Thị Huế	-	7.330.000.000
Nguyễn Thị Thúy Nga	-	5.216.710.000
Phải trả tiền thuê đất	99.479.110	99.479.110
Ông Mai Anh Đức	99.479.110	99.479.110
Trả tiền thuê đất	99.479.110	99.479.110
Ông Mai Anh Đức	99.479.110	99.479.110
Thu tiền hàng	110.000.000	-
Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	110.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng	9.203.884.530	9.313.884.530
Công ty Cổ phần CRC Solar Yên Bái	9.203.884.530	9.313.884.530
Trả trước cho người bán	14.945.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và TMDV Hoàng Minh BG	14.945.000.000	-
Phải thu khác	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Mai Anh Đức	30.000.000.000	30.000.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
	đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Hội đồng quản trị		
Ông Mai Anh Tám	24.000.000	12.000.000
Bà Dương Thị Huyền	124.566.346	105.226.744
Ông Hoàng Trung Kiên	24.000.000	12.000.000
Ông Phạm Văn Trường	24.000.000	12.000.000
Ông Lê Thành Nhân	24.000.000	12.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Phạm Thị Huế	29.542.000	62.240.633
Bà Hà Thị Hiến	12.000.000	6.000.000
Bà Ngô Thị Thu Giang	12.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nhu	-	6.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Vũ Thị Thủy	-	84.856.154
Ông Dương Quang Hiện (Bổ nhiệm ngày 21/02/2025)	-	-
Kế toán trưởng		
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	74.307.077	63.383.254
	348.415.423	375.706.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ)

38. THÔNG TIN SO SÁNH

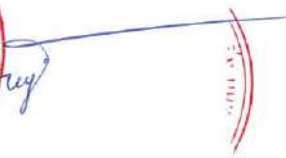
Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét.

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Phương Anh

Nguyễn Thị Thuý Nga

Dương Thị Huyền