

CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI HÀ TÂY  
 Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower,  
 số 89 đường Phùng Hưng, Phường Hà Đông, Hà Nội

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		9,501,419,243	12,909,751,549
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		463,457,816	128,941,963
1. Tiền	111		463,457,816	128,941,963
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		8,913,931,141	12,220,400,067
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		6,861,634,623	6,636,713,559
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17,750,911,947	17,693,659,036
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		5,316,991,199	8,745,057,946
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(21,015,606,628)	(20,855,030,474)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		(681,876,309)	-
1. Hàng tồn kho	141		4,272,610,760	5,703,503,913
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4,954,487,069)	(5,703,503,913)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		805,906,595	560,409,519
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		805,906,595	560,409,519
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>155</b>		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		162,073,046,825	184,986,531,598
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		39,847,490,000	39,847,490,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		40,022,014,000	40,022,014,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(174,524,000)	(174,524,000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		714,118,688	1,137,570,628
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>		692,272,090	1,098,978,030
- Nguyên giá	222		6,054,553,818	6,054,553,818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,362,281,728)	(4,955,575,788)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		21,846,598	38,592,598

M.S.D.



- Nguyên giá	228		167,460,000	167,460,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(145,613,402)	(128,867,402)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>47,117,330,471</b>	<b>54,054,569,421</b>
- Nguyên giá	231		59,209,177,206	65,965,987,380
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12,091,846,735)	(11,911,417,959)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>74,394,107,666</b>	<b>89,942,061,027</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		63,905,639,484	79,453,592,845
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10,488,468,182	10,488,468,182
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>4,840,522</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	4,840,522
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>171,574,466,068</b>	<b>197,896,283,147</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>.</b>			
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>62,997,476,565</b>	<b>83,593,488,180</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>51,659,925,135</b>	<b>71,368,599,518</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		1,266,779,165	1,399,347,408
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,759,608,836	2,827,064,674
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		14,550,960,616	14,074,231,109
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		15,841,199,125	19,846,148,962
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	33,106,061
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		8,527,361,964	10,602,399,875
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		8,713,530,429	22,585,816,429
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		485,000	485,000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11,337,551,430</b>	<b>12,224,888,662</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		11,337,551,430	12,224,888,662
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>108,576,989,503</b>	<b>114,302,794,967</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>108,576,989,503</b>	<b>114,302,794,967</b>

<b>I. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>		200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		89,952,229	89,952,229
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		21,265,468	21,265,468
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>		(91,534,228,194)	(85,808,422,730)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(85,808,422,729)	(76,224,083,689)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5,725,805,465)	(9,584,339,041)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		171,574,466,068	197,896,283,147

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Hải

Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Giám đốc  
(Ký, họ tên)



Đào Văn Chiến

CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower,

số 89 đường Phùng Hưng, P.Hà Đông, Hà Nội

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1,945,336,595	1,387,000,262	7,853,621,745	5,272,724,948
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1,945,336,595</b>	<b>1,387,000,262</b>	<b>7,853,621,745</b>	<b>5,272,724,948</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		1,118,585,156	1,055,421,750	5,950,285,240	4,037,250,474
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>826,751,439</b>	<b>331,578,512</b>	<b>1,903,336,505</b>	<b>1,235,474,474</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		15,537	1,179	51,941	128,213
7. Chi phí tài chính	22		1,646,170,000	217,130,476	3,735,426,931	2,897,912,546
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,646,170,000	217,130,476	3,735,426,931	2,897,912,546
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,049,712,305	1,092,222,214	4,699,762,532	5,071,117,141
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22) + 24 - (25+26))</b>	<b>30</b>		<b>(1,869,115,329)</b>	<b>(977,772,999)</b>	<b>(6,531,801,017)</b>	<b>(6,733,427,000)</b>
12. Thu nhập khác	31		7,583,636,364	-	7,596,356,364	-
13. Chi phí khác	32		5,707,954,969	199,913,896	6,790,360,814	735,728,140
<b>14. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>1,875,681,395</b>	<b>(199,913,896)</b>	<b>805,995,550</b>	<b>(735,728,140)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6,566,066</b>	<b>(1,177,686,895)</b>	<b>(5,725,805,467)</b>	<b>(7,469,155,140)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>6,566,066</b>	<b>(1,177,686,895)</b>	<b>(5,725,805,467)</b>	<b>(7,469,155,140)</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến

CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI HÀ TÂY  
 Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower,  
 số 89 đường Phùng Hưng, P.Hà Đông, Hà Nội

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
 Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này(Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5,725,805,467)	(7,469,155,140)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		603,880,719	2,099,771,013
- Các khoản dự phòng	03		(588,440,690)	(553,566,058)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		6,756,758,233	(128,213)
- Chi phí lãi vay	06		3,735,426,931	2,897,912,546
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4,781,819,726	(3,025,165,852)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2,900,395,696	3,608,899,555
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16,978,846,514	525,648,100
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9,571,815,314)	(1,389,104,127)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4,840,522	18,685,828
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15,094,087,144	(261,036,496)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51,941	128,213
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		51,941	128,213
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(14,759,623,232)	-
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-



7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	037			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14,759,623,232)	(260,908,283)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>334,515,853</b>	<b>401,000,899</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		128,941,963	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>463,457,816</b>	<b>140,092,616</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Ngọc Hải



Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Giám đốc  
(Ký, họ tên)

Đào Văn Chiến



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, P.Hà Đông, TP. Hà Nội.

0500443384

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 4 năm 2025 (01/10/2025- 31/12/2025)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận và được đọc cùng báo cáo Tài chính)*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây ("Công ty") tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 15 ngày 17/7/2018.

Vốn pháp định của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 6.000.000.000 đồng Việt Nam (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 20.000.000 CP, mệnh giá 10.000 VND/CP.

Tổng số cán bộ nhân viên công ty là: 38 người.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

#### **1.2. Giá định hoạt động liên tục:**

Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục

#### **1.3. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

#### **1.4. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Sản giao dịch Bất động sản);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Khai thác đá, cát. Sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- 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 buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- .....

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### **2.3. Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

## **2.6. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty mẹ khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận. Việc trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn được thực hiện theo các quy định hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019, hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.

## **2.7. Các khoản nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

## **2.8. Hàng tồn kho**

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

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

## **2.9. Tài sản cố định**

### Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT - BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

### Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thực hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó. Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thụ thuận từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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 hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng văn phòng, và các dự án Bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư và các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 45/2013/TT-BTC, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện, vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- TSCĐ vô hình khác	03- 10 năm

#### 2.10. Chi phí trả trước

Các chi phí ra phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được nhận toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính

#### 2.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.12. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

#### 2.14. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.15. Doanh thu

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
  - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## 2.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế 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 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

## 2.17. 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 năm.

## 2.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	260,853,196	94,183,334
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	202,604,620	34,758,629
<b>Cộng</b>	<b>463,457,816</b>	<b>128,941,963</b>

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nguyễn Tuấn Anh (ABen)	600,000,000	600,000,000
Ban Quản Lý 89 PH	251,449,478	284,673,078
Khách hàng mua nhà HTT Trần Phú (CH 2003 và 2006)	1,372,000,100	1,372,000,100
Trần Văn Công	3,453,300,000	3,453,300,000
Các khách hàng khác	1,184,885,045	926,740,381
<b>Cộng</b>	<b>6,861,634,623</b>	<b>6,636,713,559</b>

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17,750,911,947</b>	<b>17,693,659,036</b>
Công ty CP xây dựng khu nam Hà Nội	1,215,803,761	1,215,803,761
Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng	5,697,685,000	5,697,685,000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại và du lịch Nhật Minh	6,672,904,366	6,672,904,366
Các khách hàng khác	4,164,518,820	4,107,265,909
<b>Cộng</b>	<b>17,750,911,947</b>	<b>17,693,659,036</b>

## 6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5,316,991,199</b>	<b>(582,619,330)</b>	<b>8,745,057,946</b>	<b>(582,619,330)</b>
Tạm ứng	1,814,231,415	(456,240,774)	1,463,587,724	(456,240,774)
Phải thu khác ngắn hạn (*)	3,502,759,784	(126,378,556)	7,281,470,222	(126,378,556)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>40,022,014,000</b>	<b>(174,524,000)</b>	<b>40,022,014,000</b>	<b>(174,524,000)</b>
Phải thu khác dài hạn (*)	40,022,014,000	(174,524,000)	40,022,014,000	(174,524,000)
	<b>45,339,005,199</b>	<b>(757,143,330)</b>	<b>48,767,071,946</b>	<b>(757,143,330)</b>

(\*) Chi tiết số dư phải thu khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3,502,759,784</b>	<b>7,281,470,222</b>
Ông Đào Văn Chiến (1)	3,376,381,228	7,155,091,666
Nguyễn Văn Ánh	126,378,556	126,378,556
<b>b. Dài hạn</b>	<b>40,022,014,000</b>	<b>40,022,014,000</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh (Đổi tên từ công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng) (2)	39,847,490,000	39,847,490,000
Nguyễn Quốc Hào	174,524,000	174,524,000
	<b>43,524,773,784</b>	<b>54,754,856,541</b>

Số dư với các bên liên quan

		Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc kiêm đại diện trước pháp luật	3,376,381,228	7,155,091,666

(1): Ông Đào Văn Chiến nhận nợ về khoản phải thu về tiền bán cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Đến thời điểm 27/4/2022 theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phúc Hưng phải thanh toán cho ông Đào Văn Chiến số tiền gốc và lãi chậm trả của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần mà công ty cổ phần Phúc Hưng nợ công ty cổ phần thương mại Hà Tây (Ông Đào Văn Chiến nhận ủy quyền giao dịch cho công ty CP Thương mại Hà Tây).

(2): Công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng được đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh từ ngày 23/06/2020.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty CP thương mại Hà Tây và công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng (nay đã đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh): Công ty CPTM Hà Tây đồng ý góp vào công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng, số tiền là: 65 tỷ đồng để thực hiện phối hợp trồng cây lâm nghiệp.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh có trụ sở tại bản Nậm Đanh, xã Nậm Sỏ, huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu.

## 7. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Cửa hàng vật liệu xây dựng Vân Phi	740,230,000	-	740,230,000	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và du lịch Việt Nam	843,324,430	-	843,324,430	-
Công ty cổ phần đầu tư thương mại và du lịch Nhật Minh	6,672,904,366	-	6,672,904,366	-
Công ty cp xây dựng khu nam Hà Nội	1,215,803,761	-	1,215,803,761	-
Khách hàng mua nhà (căn hộ 2003 và 2006 tại tòa nhà số 7 Trần Phú)	1,372,000,100	-	1,372,000,100	-

## 8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá	4,272,610,760	(4,272,610,760)	5,703,503,913	(5,703,503,913)
	<b>4,272,610,760</b>	<b>(4,272,610,760)</b>	<b>5,703,503,913</b>	<b>(5,703,503,913)</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 4.272.610.760 VND.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu năm	5,965,617,818	50,000,000	38,936,000	6,054,553,818
Số dư cuối năm	5,965,617,818	50,000,000	38,936,000	6,054,553,818
<b>Hao mòn TSCĐ</b>				
Số dư đầu năm	4,905,575,788	50,000,000	-	4,955,575,788
Số tăng trong năm	406,705,940	-	-	406,705,940
- Trích khấu hao trong năm	406,705,940	-	-	406,705,940
- Phân loại lại	-	-	-	-
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5,312,281,728	50,000,000	-	5,362,281,728
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	1,060,042,030	-	-	1,098,978,030
Số cuối năm	653,336,090	-	-	692,272,090

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu năm	167,460,000	167,460,000
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	167,460,000	167,460,000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu năm	128,867,402	128,867,402
Số tăng trong năm	16,746,000	16,746,000
- Khấu hao trong năm	16,746,000	16,746,000
Số giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	145,613,402	145,613,402
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	38,592,598	38,592,598
Tại ngày cuối năm	21,846,598	21,846,598

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình 30/09/2025 là: 0 VND.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30/09/2025 là: 0 VND.

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

(Chi tiết Phụ lục 01)

## 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>63,905,639,484</b>	<b>79,453,592,845</b>
- Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng (*)	63,905,639,484	79,453,592,845
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>10,488,468,182</b>	<b>10,488,468,182</b>
Chi phí sửa chữa TSCĐ (**)	10,488,468,182	10,488,468,182
	<b>74,394,107,666</b>	<b>89,942,061,027</b>

(\*) Dự án Khu đô thị mới Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do liên danh: Công ty CP Đầu tư - Xây dựng, Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng cùng hợp tác thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20/7/2015.

Tổng mức đầu tư của dự án là 2.174.505.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Thương mại Hà Tây góp 126 tỷ đồng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án đã thực hiện là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.

Đến thời điểm 31/12/2021 dự án đã tạm dừng hoạt động. Tuy nhiên đơn vị chưa có Biên bản làm việc với chủ đầu tư xác định mức độ bồi thường mà công ty được hưởng đồng thời đơn vị chưa thực hiện xác định dự phòng tổn thất đối với dự án.

(\*\*) Đây là các chi phí sửa chữa, thi công lại tầng 1 và tầng 3 sàn thương mại tháp A, B số 7 Trần Phú, Hà Nội.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	-	<b>4,840,522</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	4,840,522
<b>Cộng</b>	-	<b>4,840,522</b>

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc	352,400,000	(*)	352,400,000	(*)
Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam	835,497,000	(*)	835,497,000	(*)
Phải trả người bán khác	78,882,165	(*)	211,450,408	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1,266,779,165</b>	<b>(*)</b>	<b>1,399,347,408</b>	<b>(*)</b>

(\*): Đơn vị không thể đưa ra ước tính về số dư phải trả có khả năng trả nợ do công ty đang trong quá trình tái cơ cấu về tổ chức kinh doanh và quản lý tài chính.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Ban Quản lý số 7 Trần Phú  
Nguyễn Văn Nhã  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunrise  
Người mua trả tiền trước khác  
**Cộng**

<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>
1,562,670,494	1,534,589,611
186,000,000	186,000,000
500,000,000	500,000,000
510,938,342	606,475,063
<b>2,759,608,836</b>	<b>2,827,064,674</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**  
(Chi tiết Phụ lục 02)**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Trích trước chi phí lãi vay  
**Cộng**

<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>15,841,199,125</b>	<b>19,846,148,962</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

a. Ngắn hạn  
b. Dài hạn  
Phải trả dài hạn khác  
**Cộng**

<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>
8,527,361,964	10,602,399,875
-	-
-	-
<b>8,527,361,964</b>	<b>10,602,399,875</b>

## 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Trang ngang



**Chi tiết một số khoản vay:**

**(1) Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội**

Hợp đồng tín dụng số 0001/2018/HĐTDHM ngày 08/01/2018

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp Trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là BĐS tại thửa 682 tờ bản đồ số 07 ở địa chỉ Thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội và tài sản gắn liền; BĐS tại thửa 86-3 tờ bản đồ số 4 ở địa chỉ tổ 4, phường Long Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền; 4 sản TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; 5 sản thương mại thuộc dự án tại 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024 là: 8.881.950.807 VND.

Đến thời điểm 31/12/2023 khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

Đến thời điểm 31/03/2024 khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(3) Vay bà Nguyễn Thị Như Hồng theo Hợp đồng vay vốn số 01/01/2023/HDVV ngày 01/01/2023: số tiền vay 12.224.888.662 đồng; thời hạn vay: 2 năm; lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo: công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch 624,7m<sup>2</sup> thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7 đường Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2024: 12.224.888.662 VND

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

trang ngang

15/12/2015

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200,000,000,000	200,000,000,000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>- Vốn góp cuối năm</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>200,000,000,000</b>

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,000,000	20,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,000,000	20,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	21,265,468	21,265,468

**21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7,853,621,745	1,284,525,607
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,853,621,745</b>	<b>1,284,525,607</b>

**22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7,853,621,745	1,284,525,607
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7,853,621,745</b>	<b>1,284,525,607</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	5,950,285,240	645,744,072
- Giá vốn Bất động sản đã bán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5,950,285,240</b>	<b>645,744,072</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	51,941	22,377
<b>Cộng</b>	<b>51,941</b>	<b>22,377</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	3,735,426,931	1,104,712,296
- Chi phí tài chính khác	-	-
	<b>3,735,426,931</b>	<b>1,104,712,296</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
	<b>4,699,762,532</b>	<b>1,411,893,488</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
	<b>6,790,360,814</b>	<b>201,915,758</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(5,725,805,467)	(2,079,717,630)
Các khoản điều chỉnh tăng	6,790,360,814	201,915,758

## 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(5,725,805,467)	(2,079,717,630)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(5,725,805,467)	(2,079,717,630)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	20,000,000	20,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(286.29)</b>	<b>(103.99)</b>

## 30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	463,457,816	-	128,941,963	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52,200,639,822	21,190,130,628	55,403,785,505	21,029,554,474
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
	<b>52,664,097,638</b>	<b>21,190,130,628</b>	<b>55,532,727,468</b>	<b>21,029,554,474</b>

### Nợ phải trả tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	20,051,081,859	34,810,705,091
Phải trả người bán, phải trả khác	9,794,141,129	12,001,747,283
Chi phí phải trả	15,841,199,125	19,846,148,962
	<b>45,686,422,113</b>	<b>66,658,601,336</b>

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất**

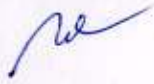
Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**  
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**  
Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Khác	Đơn vị tính: VND	
				Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	7,853,621,745	-		7,853,621,745
Chi phí bộ phận	5,950,285,240	-		5,950,285,240
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>1,903,336,505</b>	<b>-</b>		<b>1,903,336,505</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải



Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Đào Văn Chiến