

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 -11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102287094 đăng ký lần đầu ngày 30/03/2007 và được thay đổi lần được thay đổi lần 37 ngày 03/02/2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Trọng Điềm	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025 Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025 Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Vũ Thắng	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025 Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025 Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Lê Hữu Tú	Thành viên HĐQT	

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban
Bà Hoàng Lệ Thu	Thành viên
Ông Phạm Quang Huy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lưu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2025 Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Vũ Thắng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2025 Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Vũ Phúc Thọ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/05/2025
Ông Nguyễn Hoài Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/08/2025
Ông Nguyễn Trung Thành	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/01/2025
Ông Nguyễn Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là Ông Vũ Thắng (chức danh Tổng Giám đốc đến hết ngày 30/06/2025), người đại diện theo pháp luật từ ngày 01/07/2025 đến ngày 02/02/2026 là ông Lưu Anh Tuấn - Tổng Giám đốc và từ ngày 02/02/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Vũ Thắng – Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 xét 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và 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 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và các thông tin sửa đổi, bổ sung.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI

Tầng 3, tòa Văn phòng Hoàng Cầu Skyline, 36 phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội, Việt Nam

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Thắng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 26061.2/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

LÊ VIẾT CƯỜNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2478-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.507.083.876.807	4.031.831.689.822
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	35.994.913.916	22.015.726.372
1. Tiền	111		9.927.902.301	17.587.311.342
2. Các khoản tương đương tiền	112		26.067.011.615	4.428.415.030
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		399.435.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		399.435.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.140.212.055.988	3.851.123.155.797
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	2.403.531.620.350	2.355.811.761.211
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	5.279.008.576	607.594.611.084
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	222.091.000.000	1.000.008.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	511.327.790.912	165.502.430.420
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(2.017.363.850)	(277.793.646.918)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	326.467.185.551	147.767.804.744
1. Hàng tồn kho	141		326.467.185.551	147.767.804.744
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.010.286.352	10.925.002.909
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	1.323.973.548	9.708.259.592
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.686.312.804	1.216.743.317
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.590.668.915.516	1.569.385.634.670
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		642.915.975.000	541.650.950.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	643.957.809.000	549.229.784.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.8	(1.041.834.000)	(7.578.834.000)
II. Tài sản cố định	220		24.908.117.610	24.364.914.312
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	14.920.578.510	14.377.375.212
- Nguyên giá	222		37.187.278.413	34.335.901.024
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.266.699.903)	(19.958.525.812)
2. Tài sản cố định vô hình	227		9.987.539.100	9.987.539.100
- Nguyên giá	228		9.987.539.100	9.987.539.100
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.258.797.758	182.143.062.505
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	182.143.062.505
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8.258.797.758	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		908.763.828.094	817.987.590.812
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.10	701.364.602.594	737.939.330.812
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.11	220.549.375.500	93.421.875.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(13.150.150.000)	(13.373.615.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.822.197.054	3.239.117.041
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	4.219.906.153	721.524.996
2. Lợi thế thương mại	269		1.602.290.901	2.517.592.045
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.097.752.792.323	5.601.217.324.492

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.490.740.809.627	4.006.286.815.212
I. Nợ ngắn hạn	310		3.490.740.809.627	4.006.286.815.212
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	659.939.731.469	508.703.715.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	31.291.963.840	1.879.681.953
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	3.965.829.691	4.023.616.285
4. Phải trả người lao động	314		3.983.327.508	2.059.426.483
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	15.528.477.317	9.499.482.038
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	70.332.726.039	70.151.172.178
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	2.698.714.294.555	3.395.546.919.770
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	8.269.327.092
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.984.459.208	6.153.473.473
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.18	1.607.011.982.696	1.594.930.509.280
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.607.011.982.696	1.594.930.509.280
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.350.914.364	16.350.914.364
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.139.824.104	6.139.824.104
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		269.526.292.539	267.067.766.503
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		266.132.240.498	258.307.576.042
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.394.052.041	8.760.190.461
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		18.923.481.689	9.300.534.309
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.097.752.792.323	5.601.217.324.492

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc

Vũ Thắng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chi tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	3.515.255.453.052	3.821.515.529.002
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		3.515.255.453.052	3.821.515.529.002
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.467.170.027.918	3.766.006.969.945
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		48.085.425.134	55.508.559.057
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	268.241.871.466	252.748.616.752
7. Chi phí tài chính	22	5.4	267.546.635.018	254.123.127.117
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		227.915.717.701	192.110.827.379
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.687.997.690)	(2.830.633.162)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	16.934.265.277	8.733.094.689
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	27.831.048.312	21.321.178.116
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		2.327.350.303	21.249.142.725
12. Thu nhập khác	31	5.7	2.730.718.471	51.444.701
13. Chi phí khác	32	5.8	297.632.548	9.080.160.384
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.433.085.923	(9.028.715.683)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.760.436.226	12.220.427.042
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	3.061.492.725	3.332.542.501
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.698.943.501	8.887.884.541
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		3.394.052.041	8.760.190.461
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(1.695.108.540)	127.694.080
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	26,19	60,37
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.10	26,19	60,37

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.760.436.226	12.220.427.042
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.700.295.947	2.102.428.315
- Các khoản dự phòng	03		(982.577.792)	8.213.530.692
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(220.369.746)	1.344.663
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(55.254.639.217)	(84.484.301.472)
- Chi phí lãi vay	06		227.915.717.701	192.110.827.379
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		179.918.863.119	130.164.256.619
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		66.514.843.867	253.541.369.783
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.920.132.906	(142.143.259.291)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		194.745.947.284	(774.590.922.006)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.885.904.887	8.337.789.379
- Tiền lãi vay đã trả	14		(221.972.405.970)	(209.200.310.096)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.366.717.365)	(1.456.777.838)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(67.965.250)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(63.069.100)	(352.619.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		223.515.534.378	(735.700.473.030)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.063.447.067)	(416.640.233)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		359.019.548	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(399.435.000)	(1.552.803.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		541.892.000.000	1.456.986.182.801
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(127.127.500.500)	(78.749.375.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		35.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.729.795.042	143.007.377.972
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		487.390.432.023	(31.975.454.460)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	5.401.985.709.210	6.941.941.827.059
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(6.098.818.334.425)	(6.273.625.267.920)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(101.200.000)	(202.400.000)
IV Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(696.933.825.215)	668.114.159.139
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.972.141.186	(99.561.768.351)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		22.015.726.372	121.572.824.896
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		7.046.358	4.669.827
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		35.994.913.916	22.015.726.372

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc

Vũ Thắng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102287094 đăng ký lần đầu ngày 30/03/2007 và được thay đổi lần 36 ngày 07/08/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 37 là 1.296.071.470.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 129.607.147 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 71 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 47 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn than đá, than non, than bùn, than củi, than cốc, than cám; Bán buôn nhiên liệu rắn: Bán buôn than và các sản phẩm về than; Bán buôn dầu thô; Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan; Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
 - + Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở;
 - + Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở;
 - + Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở;
 - + Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở;
 - + Kinh doanh bất động sản khác. (Theo quy định Luật Kinh doanh Bất động sản)

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty là trong vòng từ 36 tháng đến 60 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đảm bảo tính so sánh thông tin với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Hàng hóa Việt Nam	Hà Nội	100,00	Bán buôn chuyên doanh khác
2	Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông 6	Hà Nội	69,19	Hỗ trợ dịch vụ vận tải đường thủy
3.	CTCP Năng lượng mới GT Việt Nam	Hưng Yên	55,00	Giải pháp năng lượng

Tại ngày 30/12/2025, Công ty có các công ty liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	Hà Nội	34,37	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình	Phú Thọ	30,00	Kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)	Hải Phòng	37,81	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh hóa mỹ phẩm

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các chi nhánh như sau:

STT	Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội – Sàn Giao dịch Bất động sản Hanic	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội – Trung tâm Xuất khẩu lao động Hanic 2	Bắc Ninh	Xuất khẩu lao động

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

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

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 năm 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.

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.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra

các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày hợp nhất như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.7 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 lãi từ 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 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 các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.8 Các khoản 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 lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, 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.

3.9 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 hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.10 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10
Máy móc, thiết bị	03 -10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 -10
Vườn cây lâu năm	06

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở 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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản 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.

3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

3.14 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "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.

3.16 Vốn chủ sở hữu

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

3.17 Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.18 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu 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;
- 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

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính;
- 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 hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.20 Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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 kỳ 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

3.21 Các bên liên quan

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

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	2.231.832.403	2.012.838.911
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.696.069.898	15.574.472.431
Các khoản tương đương tiền	26.067.011.615	4.428.415.030
Cộng	35.994.913.916	22.015.726.372

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm Giá trị VND	Số đầu năm Giá trị VND
Công ty Cổ phần Nhiệt Điện Thăng Long (i)	2.339.159.878.616	2.294.586.025.539
Các khoản phải thu khách hàng khác	64.371.741.734	61.225.735.672
Cộng	<u>2.403.531.620.350</u>	<u>2.355.811.761.211</u>

- (i) Trong đó, khoản phải thu theo hợp đồng mua bán than số 02/2025/TLP-SHN ngày 30/12/2024, các phụ lục kèm theo và Hợp đồng dịch vụ về việc "Tìm kiếm, lựa chọn nhà cung cấp để mua than cung cấp cho Nhà máy Nhiệt điện Thăng Long" số 01/2025/TLP-SHN ngày 30/12/2024 số tiền 2.339.159.878.616 đồng.

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	1.766.094.545	1.766.094.545
Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Gelexim	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần TBIC	-	300.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	3.512.914.031	5.828.516.539
Cộng	<u>5.279.008.576</u>	<u>607.594.611.084</u>

4.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm Giá trị VND	Số đầu năm Giá trị VND
Ông Nguyễn Anh Quân (iii)	-	235.700.000.000
Công ty Cổ phần Khách sạn Hạ Long Dream (i)	74.968.000.000	74.968.000.000
Ông Đào Xuân Long	-	541.892.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vượng (ii)	144.123.000.000	144.123.000.000
Phải thu về cho vay khác	3.000.000.000	3.325.000.000
Cộng	<u>222.091.000.000</u>	<u>1.000.008.000.000</u>

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần Khách sạn Hạ Long Dream vay theo các hợp đồng:
- Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 04012021/HĐVV ngày 04/01/2021 và các phụ lục với tổng số tiền vay là 50.000.000.000 đồng; lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 04/01/2021. Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng được tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trên.
 - Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 31122021/HĐVV ngày 31/12/2021 và các phụ lục với tổng số tiền vay là 25.000.000.000 đồng; lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 31/12/2021. Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng được tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trên.
 - Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 19122022/HĐVV ngày 19/12/2022 và các phụ lục với tổng số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày nhận khoản tiền vay. Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng được tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trên.
 - Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 12012023/HĐVV ngày 12/01/2023 với tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày nhận khoản tiền vay.

Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng được tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trên.

- Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 08022023/HĐVV ngày 08/02/2023 với tổng số tiền vay là 460.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày nhận khoản tiền vay. Vào ngày đáo hạn, nếu không có thỏa thuận nào khác, hợp đồng được tái tục theo lãi suất và kỳ hạn như trên.

Biện pháp bảo đảm các khoản cho vay: Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp ngày 24/06/2025 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn Hạ Long Dream và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BO 847104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 31/12/2014.

- (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vượng vay theo hợp đồng vay vốn số 01.2024/HĐVV/TV-SHN ngày 13/03/2024 và các phụ lục kèm theo, số tiền 230.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 6,5%/năm.

Biện pháp bảo đảm các khoản cho vay: Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ba bên ngày 24/06/2025 giữa Công ty Cổ phần Khách sạn Hạ Long Dream (bên thế chấp), Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vượng (bên vay) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BO 847104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 31/12/2014.

- (iii) Công ty đã điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính đối với các khoản cho vay này theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025.

4.5 Phải thu khác

4.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	2.667.891.400	-	2.983.177.516	-
Tạm ứng cho CBNV	1.415.385.849	-	1.563.800.029	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay, lãi trả chậm:				
- Công ty CP Nhiệt điện Thăng Long (i)	102.336.999.360	-	79.364.828.471	-
- Công ty CP Khách sạn Hạ Long Dream	31.197.316.942	-	23.325.676.937	-
- Công ty CP TBIC	-	-	9.712.960.000	-
- Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vương	17.313.026.385	-	7.945.031.385	-
- Công ty CP Khoáng sản Kim Bôi - CN Hải Dương	300.000.000	-	109.726.027	-
- Lãi dự thu ngân hàng	37.844.724	-	14.240.857	-
Phải thu Ông Vũ Văn Hải (ii)	354.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	2.059.326.252	-	40.482.989.198	37.076.910.101
Cộng	511.327.790.912	-	165.502.430.420	37.076.910.101

4.5.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược				
- Tập đoàn Geleximco - Công ty CP: Dự án KĐT mới Hoà Bình	-	-	92.000.000.000	-
- Ký quỹ hợp đồng thuê văn phòng và thi công sửa chữa	637.875.000	-	572.850.000	-
- Ký quỹ xuất khẩu lao động	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Phải thu khác				
- Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần (iii)	446.800.000.000	-	446.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp và đô thị An An Hòa (iv)	193.200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Kim Giang (v)	-	-	6.537.000.000	6.537.000.000
- Đối tượng khác	2.319.934.000	1.041.834.000	2.319.934.000	1.041.834.000
Cộng	643.957.809.000	1.041.834.000	549.229.784.000	7.578.834.000

- (i) Khoản phải thu tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng số 02/2025/TLP-SHN ngày 30/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Nhiệt điện Thăng Long (TLP) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội và các phụ lục thay đổi. Trường hợp bên mua thanh toán chậm thì phải chịu tiền lãi tính trên số tiền chậm thanh toán như sau:

- Đối với khoản tiền trong giá trị tài sản đảm bảo của TLP do VPBank quy định: Lãi suất trả chậm tính bằng lãi suất huy động đi vay bình quân 6 tháng tại ngân hàng VpBank và 8 tháng tại ngân hàng ABBank của SHN +1%;
 - Đối với khoản tiền ngoài giá trị đảm bảo của TLP do VPBank quy định: Lãi suất trả chậm được tính bằng 12,5%/năm đối với khoản tiền ngoài giá trị tài sản đảm bảo của TLP cho SHN do VPBank quy định.
- (ii) Khoản phải thu theo Hợp đồng đặt cọc tìm kiếm cơ hội đầu tư số 01/2025/HĐĐC/SHN-VVH ngày 17/02/2025 giữa Ông Vũ Văn Hải và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội về việc phối hợp để tìm kiếm cơ hội đầu tư, cụ thể là dự án "Khu nghiên cứu, thử nghiệm và nuôi trồng thủy hải sản tại xã Nam Thịnh, Tiền Hải, Thái Bình và các dự án mà ông Vũ Văn Hải tìm kiếm và đề xuất. Các dự án đáp ứng các điều kiện sau:
- Vị trí: Nằm trên địa bàn tỉnh Thái Bình (nay là tỉnh Hưng Yên);
 - Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư: Không quá 550 tỷ đồng;
 - Mục đích sử dụng: Nghiên cứu, thử nghiệm và nuôi trồng thủy hải sản.
 - Khoản phải thu này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.
- (iii) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác số 01/2021/HTKD/GELE - SHN ngày 30 tháng 03 năm 2021, hai bên hợp tác góp vốn để đầu tư, xây dựng và kinh doanh khai thác Dự án Khách sạn tại khu đất KS, nằm trong Khu Đô thị Thành phố Giao lưu, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm - phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội do Tập đoàn Geleximco - CTCP làm chủ đầu tư. Việc phân chia kết quả đầu tư sẽ được thống nhất sau khi dự án hoàn thành giai đoạn đầu tư xây dựng chuyển sang giai đoạn vận hành khai thác.
- (iv) Khoản phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 17.02/2025/HTĐT/AAH-SHN ngày 17 tháng 02 năm 2025 ký giữa Công ty CP Khu công nghiệp và Đô thị An An Hoà (sau đây gọi là "An An Hoà") và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (sau đây gọi là "SHN"). Hai bên hợp tác để đầu tư, xây dựng, kinh doanh, khai thác sản phẩm của dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh - An An Hoà" do An An Hoà làm Chủ đầu tư. Một số thông tin của hợp đồng Hợp tác đầu tư như sau:
- SHN cam kết góp số vốn 193.200.000.000 đồng cho dự án hợp tác tương đương 12,5% tổng mức đầu tư Dự án (tỷ lệ góp vốn có thể điều chỉnh tăng hoặc giảm trong quá trình thực hiện dự án tùy thuộc vào thoả thuận của 2 bên);
 - Việc phân chia lợi nhuận của Dự án căn cứ theo tỷ lệ góp vốn của các bên trên tổng giá trị đầu tư dự án (tổng giá trị đầu tư dự án dự kiến là 1.540.000.000.000 đồng);
 - Thời điểm thanh toán lợi nhuận: Cuối kỳ hợp tác đầu tư, hai bên sẽ thực hiện đối chiếu và thanh quyết toán lợi nhuận được chia từ hợp tác.
 - Thời hạn hợp tác là 60 tháng tính từ ngày SHN chuyển vốn góp lần đầu tiên cho An An Hoà.
- (v) Công ty đã điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính đối với khoản phải thu dài hạn khác này theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025.

4.6 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	540.668.544	-	2.522.000	-
Công cụ, dụng cụ	222.800.344	-	17.813.103	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	319.470.349.197	-	133.078.701.888	-
Thành phẩm	177.909.969	-	-	-
Hàng hoá	6.055.457.497	-	14.668.767.753	-
Cộng	326.467.185.551	-	147.767.804.744	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Hoàng Liên, phường Kim Tân, Thành phố Lào Cai (i)	133.705.735.312	130.966.143.133
Dự án công viên Sapa	943.605.680	938.802.680
Dự án D1 Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, Thành phố Lào Cai (ii)	184.794.225.670	-
Các dự án khác	26.782.535	1.173.756.075
Cộng	319.470.349.197	133.078.701.888

- (i) Dự án tổ hợp dịch vụ, thương mại kết hợp nhà ở cao tầng tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2260/QĐ-UBND ngày 14/09/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai, một số thông tin chi tiết như sau:
- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá tài sản trên đất gắn với quyền sử dụng đất (đã có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá);
 - Quy mô dự án: Diện tích đất dự kiến sử dụng: 7.629,4 m²; Quy mô dân số: Khoảng 2.080 người.
- (ii) Dự án được phê duyệt tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 1358/QĐ-UBND ngày 16/06/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai (được điều chỉnh tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2030/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của UBND tỉnh Lào Cai). Một số thông tin chi tiết như sau:
- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đã có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá);
 - Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng: 9.549,6 m²; 94 căn nhà ở thương mại chiều cao 3,5 tầng;
 - Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành trước ngày 13/10/2027;

4.7 Chi phí trả trước

4.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng	675.497.360	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	36.380.973	36.802.510
Phí bảo lãnh và tín dụng	-	9.090.909.091
Các khoản khác	612.095.215	580.547.991
Cộng	1.323.973.548	9.708.259.592

4.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Sửa chữa văn phòng	3.586.372.560	320.968.698
Công cụ dụng cụ xuất dùng	351.048.456	379.312.442
Các khoản khác	282.485.137	21.243.856
Cộng	<u>4.219.906.153</u>	<u>721.524.996</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DNHN

4.8 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		2.959.287.159	2.017.363.850		5.003.967.017	4.691.736.317
Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 892	> 3 năm	-	-	> 3 năm	2.282.578.971	2.282.578.971
Công ty TNHH Một thành viên Hùng Phát	> 3 năm	-	-	> 3 năm	306.402.000	306.402.000
Ban Quản lý Dự án hạ tầng Tá Ngạn (Ban QLDA ĐTXD Công trình giao thông Thành phố Hà Nội)	> 2 năm	2.180.675.909	1.238.752.600	> 2 năm	746.731.000	522.711.700
Các đối tượng khác	> 2 năm	778.611.250	778.611.250	> 3 năm	1.668.255.046	1.580.043.646
Phải thu về cho vay ngắn hạn					236.025.000.000	236.025.000.000
Ông Nguyễn Anh Quân	> 3 năm	-	-	> 3 năm	235.700.000.000	235.700.000.000
Ông Trần Tiến Thành	> 3 năm	-	-	> 3 năm	325.000.000	325.000.000
Phải thu ngắn hạn khác					37.076.910.601	37.076.910.601
Ông Lê Song Hà	> 3 năm	-	-	> 3 năm	13.965.491.231	13.965.491.231
Ông Nguyễn Trung Kiên	> 3 năm	-	-	> 3 năm	12.831.501.573	12.831.501.573
Công ty Cổ phần An Sinh	> 3 năm	-	-	> 3 năm	6.251.147.700	6.251.147.700
Ông Nguyễn Thanh Tùng	> 3 năm	-	-	> 3 năm	2.085.213.626	2.085.213.626
Bà Lương Thị Ninh	> 3 năm	-	-	> 3 năm	928.470.000	928.470.000
Bà Nguyễn Bích Hạnh	> 3 năm	-	-	> 3 năm	354.694.000	354.694.000
Các đối tượng khác	> 3 năm	-	-	> 3 năm	660.392.471	660.392.471
Phải thu dài hạn khác		2.319.934.000	1.041.834.000		8.856.934.000	7.578.834.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kim Giang	> 3 năm	-	-	> 3 năm	6.537.000.000	6.537.000.000
Ông Hoàng Văn Điện	> 3 năm	2.319.934.000	1.041.834.000	> 3 năm	2.319.934.000	1.041.834.000
Cộng		5.279.221.159	3.059.197.850		286.962.811.618	285.372.480.918

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DNHN

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Vườn cây lâu năm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	1.133.474.862	220.802.381	24.081.623.781	8.900.000.000	34.335.901.024
Tăng trong năm	-	-	2.584.752.942	-	2.584.752.942
Tăng do mua mới	219.896.367	-	-	-	219.896.367
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	523.548.792	-	523.548.792
Tăng do điều chuyển từ hàng hóa sang	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(476.820.712)	-	(476.820.712)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.133.371.229	220.802.381	26.713.104.803	8.900.000.000	37.187.278.413
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu năm	1.133.474.862	220.802.381	18.480.637.458	123.611.111	19.958.525.812
Khấu hao trong năm	29.808.172	-	1.271.853.299	1.483.333.332	2.784.994.803
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(476.820.712)	-	(476.820.712)
Số dư cuối năm	1.163.283.034	220.802.381	19.275.670.045	1.606.944.443	22.266.699.903
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	-	-	5.600.986.323	8.776.388.889	14.377.375.212
Tại ngày cuối năm	190.088.195	-	7.437.434.758	7.293.055.557	14.920.578.510

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 15.149.774.407 VND, tại 01/01/2025 là 15.375.777.119 VND;

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DNHN

4.10 Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thuần theo PP VCSH VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị thuần theo PP VCSH VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	706.464.000.000	701.364.602.594	741.464.000.000	737.939.330.812
Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình	181.480.000.000	180.881.932.801	216.480.000.000	215.779.412.134
Công ty Cổ phần DASO (Hải Phòng)	40.500.000.000	40.502.218.029	40.500.000.000	40.501.842.165
	484.484.000.000	479.980.451.764	484.484.000.000	481.658.076.513
Cộng	706.464.000.000	701.364.602.594	741.464.000.000	737.939.330.812

4.11 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Hà Nội	220.549.375.500	1.522.350.000	93.421.875.000	1.298.885.000
Công ty Cổ phần Giấy An Hòa	2.100.000.000	(*)	2.100.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Kim Giang	205.876.875.500	(*)	78.749.375.000	(*)
Công ty Cổ phần Máy - Thiết bị Dầu khí (PVM) (i)	11.000.000.000	(*)	11.000.000.000	(*)
	1.572.500.000	1.522.350.000	1.572.500.000	1.298.885.000
Cộng	220.549.375.500	1.522.350.000	93.421.875.000	1.298.885.000

(*) Công ty không có căn cứ xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các Công ty liên doanh, liên kết nêu trên để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì các Công ty này chưa niêm yết nên không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và 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.

(i) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Máy - Thiết bị Dầu khí (PVM) lấy theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước ngày 31/12/2025 do Sở Giao dịch chứng khoán công bố là 17.910 đồng/cổ phiếu.

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP TBIC	-	-	75.772.386.949	75.772.386.949
Tổng Công ty Đông Bắc	-	-	53.233.186.251	53.233.186.251
Công ty TNHH Vina Global	72.272.702.720	72.272.702.720	73.077.265.431	73.077.265.431
Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	267.339.475.393	267.339.475.393	241.105.029.295	241.105.029.295
Công ty CP Hoàng Long HL610	275.338.396.280	275.338.396.280	-	-
Các đối tượng khác	44.989.157.076	44.989.157.076	65.515.848.014	65.515.848.014
Cộng	659.939.731.469	659.939.731.469	508.703.715.940	508.703.715.940

4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	-	1.026.480.491
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vương	-	779.154.483
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Lam Sơn	20.303.263.840	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	10.988.700.000	74.046.979
	31.291.963.840	1.879.681.953

4.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay phải trả	15.398.475.587	9.455.163.856
Chi phí phải trả khác	130.001.730	44.318.182
	15.528.477.317	9.499.482.038

4.15 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	45.000.000.000	45.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	25.332.726.039	25.151.172.178
	70.332.726.039	70.151.172.178

(i) Khoản ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng mua bán than của Công ty CP Nhiệt điện Thăng Long. Số tiền bảo lãnh được hoàn trả khi hai bên thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng mua bán than từng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DNHN

4.16	Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	Số phải thu cuối năm VND		Số phải nộp cuối năm VND		Số đã thực nộp trong năm VND		Số phải nộp trong năm VND		Số phải thu đầu năm VND		Số phải nộp đầu năm VND	
	Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.033.493.296	3.078.537.424	3.303.949.803	-	-	-	-	-	-	808.080.917
	Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	3.218.431	3.218.431	-	-	-	-	-	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	2.787.371.513	3.366.717.365	3.061.492.725	-	-	-	-	-	-	3.092.596.153
	Thuế thu nhập cá nhân	-	-	144.964.882	1.355.660.285	1.377.685.952	-	-	-	-	-	-	122.939.215
	Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	-	22.890.967	22.890.967	-	-	-	-	-	-	-
	Cộng	-	-	3.965.829.691	7.827.024.472	7.769.237.878	-	-	-	-	-	-	4.023.616.285
4.17	Vay và nợ thuế tài chính ngân hàng	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm							
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tặng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND						
	Vay ngắn hạn	2.698.714.294.555	2.698.714.294.555	5.401.985.709.210	6.098.818.334.425	3.395.546.919.770	3.395.546.919.770						
	Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (i)	853.048.554.265	853.048.554.265	2.037.886.925.185	3.234.683.601.010	2.049.845.230.090	2.049.845.230.090						
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	770.419.335.255	770.419.335.255	1.726.725.000.000	1.949.289.664.745	992.984.000.000	992.984.000.000						
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (iii)	12.528.715.355	12.528.715.355	52.073.784.025	39.545.068.670	-	-						
	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Thế hệ mới	-	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000						
	Công ty CP Sapa Việt Nam (iv)	500.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	-						
	Công ty CP Đầu tư Thương mại Vạn Phúc	-	-	310.000.000.000	310.000.000.000	-	-						
	Các đối tượng khác	562.717.689.680	562.717.689.680	775.300.000.000	265.300.000.000	52.717.689.680	52.717.689.680						
	Cộng	2.698.714.294.555	2.698.714.294.555	5.401.985.709.210	6.098.818.334.425	3.395.546.919.770	3.395.546.919.770						

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chung số 83/25/TD/BB/011 ngày 24/06/2025: Hạn mức cấp tín dụng: Tối đa là 2.050.000.000.000 đồng (bao gồm toàn bộ số dư ngắn hạn hiện đang theo dõi theo Hợp đồng cấp hạn mức số 62/24/TD/BB/011 ngày 03/06/2024).
- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động phục vụ kinh doanh lĩnh vực cung cấp nguyên vật liệu đầu vào (than, dầu, đá vôi, hóa chất,...) cho Dự án Nhà máy Nhiệt Điện Thăng Long do Công ty Cổ phần Nhiệt điện Thăng Long là chủ đầu tư; tài trợ vốn lưu động phục vụ kinh doanh lĩnh vực thương mại than (bao gồm cả thuế, phí nhập khẩu than theo phương án mà ABBank tài trợ. Phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành, bảo lãnh thanh toán; Phát hành các loại L/C theo quy định để mua than phục vụ phương án kinh doanh;
 - Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Thời hạn của từng lần cấp tín dụng có thể vượt quá thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng và được quy định chi tiết trong Phụ lục hợp đồng hoặc từng Giấy nhận nợ;
 - Lãi suất, phí của từng loại hình cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Phụ lục hợp đồng kèm theo hoặc các văn bản liên quan khác;
 - Tài sản bảo đảm: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Bên Bảo Đảm tại:
 - + Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình chiếm tỷ lệ 30% vốn điều lệ của Tổ Chức Nhận Vốn Góp theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số: C02.3/CNGV/GELE-HB ngày 10/12/2024;
 - + Toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Mai Trang Linh.
- (ii) Vay ngắn hạn theo hợp đồng cấp hạn mức số BCLC-4112-01 ngày 31/12/2024 và 01/PL ngày 20/02/2025 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:
- Hạn mức cấp tín dụng là 1.600.000.000.000 đồng;
 - Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn lưu động gồm cho vay, phát hành L/C, bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại than, dầu, đá vôi, hóa chất và các nguyên vật liệu đầu vào cung cấp cho Công ty Cổ phần Nhiệt điện Thăng Long;
 - Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 6 tháng, thời hạn cụ thể sẽ được quy định trong khế ước nhận nợ hoặc các văn bản có liên quan. Lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ;
 - Biện pháp đảm bảo được quy định cụ thể trong từng hợp đồng thế chấp:
 - + Thế chấp bằng quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện TLP và Tập đoàn điện lực Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2008/HĐTC/VPB-TLP ký ngày 05/12/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Thế chấp bằng hàng tồn kho luân chuyển thuộc sở hữu của TLP theo Hợp đồng thế chấp tài sản hàng tồn kho luân chuyển để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 200818/HĐTCTS/VPB-TLP ký ngày 05/12/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Thế chấp bằng quyền đòi nợ luân chuyển của Khách Hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 20818/HĐTC/VPB-SHN ngày 05/12/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Thế chấp bằng Bất động sản tại Phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Hợp đồng thế chấp (nghĩa vụ 2) số 03BĐS/HĐTC/VPB-GELEXIMCO-SHN (số công chứng: 53 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD) ký ngày 13/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay đổi (nếu có);
 - + Bảo lãnh của Ông Vũ Văn Hậu (CCCD số 034071003957) theo Hợp đồng bảo lãnh số 2018/HĐBL/VPBANK-VVH ký ngày 05/12/2018;
 - + Bảo lãnh của Ông Vũ Văn Tiền (CCCD số 034059003584) theo Hợp đồng bảo lãnh số 2018/HĐBL/VPBANK/VVT ký ngày 05/12/2018;
 - + Bảo lãnh của Tập đoàn Geleximco Công ty CP theo Hợp đồng bảo lãnh số 2018/HĐBL/VPBANK- GELEXIMCO ký ngày 05/12/2018.

- (iii) Vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay mức số 144/2025-HĐCVHM/NHCT124-SHN ngày 26/03/2025 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:
- Hạn mức cho vay: Tổng mức dư nợ không vượt quá 30.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
 - Thời hạn vay: theo từng Giấy nhận nợ nhưng không quá 04 tháng;
 - Lãi suất vay: lãi suất điều chỉnh được quy định cụ thể trong Giấy nhận nợ;
 - Tài sản đảm bảo:
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 436, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 303/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 438, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 304/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 434, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 305/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 433, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 306/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 435, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 307/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 430, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 139/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 428, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 140/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 431, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 141/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 431, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 142/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
 - + Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (Thửa đất số 429, tờ bản đồ số P1-08) theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 143/2025/HĐBĐ/NHCT124/SHN;
- (iv) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần SAPA Việt Nam theo hợp đồng số 1912/2025/HĐVV/SPVN-SHN ngày 19/12/2025, số tiền vay là 500.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân; Mục đích vay phục vụ nhu cầu cho hoạt động kinh doanh; Lãi suất vay là 8,2%/năm; Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DNHN

4.18 **Vốn chủ sở hữu**
4.18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	
Số dư đầu năm trước	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	258.707.297.571	9.403.231.531	1.586.672.737.570	
Tăng trong năm	-	-	-	8.760.190.461	127.694.080	8.887.884.541	
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(202.400.000)	(202.400.000)	
Giảm trong năm	-	-	-	(393.721.530)	(27.991.302)	(421.712.832)	
- Chia cổ tức	-	-	-	(5.999.999)	-	(5.999.999)	
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	267.067.766.503	9.300.534.309	1.594.930.509.280	
Số dư đầu năm nay	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	267.067.766.503	9.300.534.309	1.594.930.509.280	
Tăng trong năm	-	-	-	3.394.052.041	-	3.394.052.041	
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	11.445.750.000	11.445.750.000	
- Tăng do đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-	
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(1.695.108.540)	(1.695.108.540)	
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(101.200.000)	(101.200.000)	
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(935.526.005)	(26.494.080)	(962.020.085)	
Số dư cuối năm nay	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	269.526.292.539	18.923.481.689	1.607.011.982.696	

4.18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ
	Số lượng	%	Số lượng	%
Ông Nguyễn Văn Anh	6.317.500	4,87%	7.717.500	5,95%
Bà Nguyễn Thị Liễu	6.028.400	4,65%	6.402.872	4,94%
Các cổ đông khác	117.261.247	90,47%	115.486.775	89,11%
Cộng	129.607.147	100%	129.607.147	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.28.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	129.607.147	129.607.147
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	129.607.147	129.607.147
Cổ phiếu phổ thông	129.607.147	129.607.147
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	129.607.147	129.607.147
Cổ phiếu phổ thông	129.607.147	129.607.147
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

4.19 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê diện tích số 06 HĐTDT/THC/2024 ngày 04/10/2024 giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Tổng hợp Hà Nội về việc thuê diện tích văn phòng tại tầng số 03, Khu Thương mại Tòa nhà Hoàng Cầu Skyline tại 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội Diện tích thuê bao gồm 504m²; Thời hạn thuê 05 năm; Đơn giá thuê 348.750 đồng/m²/tháng.

Nợ khó đòi đã xử lý

Công ty đã điều chỉnh đưa ra theo dõi ngoại bảng trên báo cáo tài chính từ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025.
Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoại bảng:

Tên đối tượng		Giá trị nợ đã xử VND	Năm xử lý
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Nguyễn Anh Quân		235.700.000.000	2025
Trần Tiến Thành		325.000.000	2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình giao thông 892		2.282.578.971	2025
Các đối tượng khác		902.007.796	2025
Phải thu ngắn hạn khác			
Lê Song Hà		13.965.491.231	2025
Nguyễn Trung Kiên		12.831.501.573	2025
Công ty Cổ phần An Sinh		6.251.147.700	2025
Các đối tượng khác		4.028.770.097	2025
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Kim Giang		6.537.000.000	2025
5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Doanh thu bán hàng hóa	3.443.472.583.747	3.747.402.909.938	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	71.782.869.305	74.112.619.064	
	3.515.255.453.052	3.821.515.529.002	
5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp			
	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	3.467.170.027.918	3.766.006.969.945	
Cộng	3.467.170.027.918	3.766.006.969.945	
5.3 Doanh thu hoạt động tài chính			
	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay; lãi tiền ký quỹ, tạm ứng mua hàng	56.376.847.887	87.255.434.634	
Lãi bán các khoản đầu tư	113.269.472	-	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	93.500.000	59.500.000	
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	241.400.846	-	
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	211.409.806.903	165.429.012.291	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.046.358	4.669.827	
Cộng	268.241.871.466	252.748.616.752	

5.4 Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	227.915.717.701	192.110.827.379
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	8.418.133.951	21.851.513.496
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(223.465.000)	(151.385.000)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	28.077.458	6.014.490
Chi phí tài chính khác	31.408.170.908	40.306.156.752
Cộng	267.546.635.018	254.123.127.117
5.5 Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	9.902.714.889	6.304.496.320
Các khoản chi phí bán hàng khác	7.031.550.388	2.428.598.369
Cộng	16.934.265.277	8.733.094.689
5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.102.653.547	14.009.922.854
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.248.491.428	3.222.997.701
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.564.602.193	3.172.956.417
Phân bổ lợi thế thương mại	915.301.144	915.301.144
Cộng	27.831.048.312	21.321.178.116
5.7 Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	361.818.182	-
Hoàn nhập dự phòng	1.269.327.092	-
Các khoản khác	1.099.573.197	51.444.701
Cộng	2.730.718.471	51.444.701
5.8 Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.798.634	-
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	-	8.269.327.092
Các khoản khác	294.833.914	810.833.292
Cộng	297.632.548	9.080.160.384

5.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	2.640.946.138	3.019.990.758
Công ty CP Quản lý Đường sông số 6	420.546.587	312.551.743
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.061.492.725	3.332.542.501

5.10 Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3.394.052.041	8.760.190.461
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	3.394.052.041	8.760.190.461
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	935.526.005
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	129.607.147	129.607.147
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26,19	60,37
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26,19	60,37

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.401.985.709.210	6.941.941.827.059
	5.401.985.709.210	6.941.941.827.059

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	6.098.818.334.425	6.273.625.267.920
	6.098.818.334.425	6.273.625.267.920

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Vũ Thắng	603.200.000	1.129.400.000
Ông Hoàng Trọng Điềm	138.000.000	202.363.634
Ông Lê Hữu Tú	96.000.000	110.909.091
Ông Nguyễn Ngọc Triều Dương	-	174.727.273
Ông Nguyễn Văn Trường	687.292.000	268.217.400
Ông Lưu Anh Tuấn	516.755.000	-
Ông Nguyễn Trung Thành	44.000.000	892.000.000
Ông Đặng Thái Thế	-	181.360.700
Bà Vũ Thị Thảo	721.785.000	519.319.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	96.000.000	103.454.545
Bà Hoàng Lệ Thu	60.000.000	63.727.273
Ông Phạm Quang Huy	60.000.000	1.364.000
Bà Nguyễn Thị Kim Loan	-	62.363.273
	3.023.032.000	3.709.206.189

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

Trong năm tài chính này công ty không có các giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các thành viên HĐQT/ Ban		
Tổng giám đốc		
Ông Vũ Thắng	-	1.000.000.000
Tạm ứng	-	-
Trả tiền tạm ứng	100.000.000	-
Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các thành viên HĐQT/ Ban		
Tổng giám đốc		
Ông Vũ Thắng	900.000.000	1.000.000.000
Tạm ứng	-	-

7.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở 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 và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Daso (Hải Phòng)	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính Công ty không có phát sinh với các công ty có liên quan khác.

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác:

Công ty không có số dư các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan khác.

7.3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 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 này.

7.4. Thông tin về bộ phận

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh than (thương mại)	Cung cấp dịch vụ	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.316.355.156.048	70.817.259.199	128.083.037.805	3.515.255.453.052
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	-
3. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.317.021.782.944	22.051.282.339	128.096.962.635	3.467.170.027.918
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	(666.626.896)	48.765.976.860	(13.924.830)	48.085.425.134
5. Tài sản bộ phận	3.152.706.512.133	67.322.715.374	325.066.432.156	3.545.095.659.662
6. Tài sản không phân bổ				1.552.657.132.661
Tổng Tài sản				5.097.752.792.323
8. Nợ phải trả bộ phận	3.104.367.932.268	66.290.496.091	320.082.381.268	3.490.740.809.627
9. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng Nợ phải trả				3.490.740.809.627

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 03 năm 2026