

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU
TƯ TỔNG
HỢP HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TỔNG
HỢP HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TỔNG HỢP HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0102287094
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.08.28 15:54:11+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.1.0



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc	12 - 42

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

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 riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026.

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 37 ngày 03/02/2026 do Sở Tài chính 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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Hoàng Trọng Diễm	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Vũ Thắng	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Lê Hữu Tú	Thành viên HĐQT	

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban	
Bà Hoàng Lệ Thu	Thành viên	
Ông Phạm Quang Huy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23/04/2026
Ông Ngô Quang Chiến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/04/2026

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Vũ Thắng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Lưu Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/02/2026
Ông Nguyễn Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/07/2026

Đại diện pháp luật

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

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; 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 riêng giữa niên độ 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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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; Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Thắng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 2907/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng chọn lọc 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở của Kết luận ngoại trừ

- Như trình bày tại Thuyết minh số 6.7 – "Thu nhập khác" trên Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty thực hiện xóa nợ đối với khoản phải trả khác theo Quyết định số 3105/2026/QĐ-TGD ngày 31/05/2026 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp Hà Nội. Tuy nhiên, tại thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng liên quan đến cơ sở ghi nhận khoản thu nhập khác với số tiền 8.432.864.353 VND. Do đó, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với khoản thu nhập khác nêu trên và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, 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 riêng giữa niên độ.



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 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.101.350.343.884	3.471.520.829.642
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	49.058.671.828	16.524.359.852
1. Tiền	111		40.620.325.345	6.413.618.081
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.438.346.483	10.110.741.771
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		590.690.411.716	271.300.778.327
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.7	319.209.209.209	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.6	271.481.202.507	271.300.778.327
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.129.444.290.753	2.856.466.317.473
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	3.060.846.396.898	2.396.955.657.961
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	564.881.361.466	3.826.955.186
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	507.769.160.996	459.736.332.933
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.8	(4.052.628.607)	(4.052.628.607)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	331.685.220.369	325.066.432.156
1. Hàng tồn kho	141		331.685.220.369	325.066.432.156
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		471.749.218	2.162.941.834
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.10	469.799.418	589.713.797
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.949.800	1.573.228.037
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.291.204.428.687	1.607.414.568.856
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		642.555.975.000	642.555.975.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.4	643.597.809.000	643.597.809.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.8	(1.041.834.000)	(1.041.834.000)
II. Tài sản cố định	220		8.589.331.641	10.126.489.742
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	8.589.331.641	10.126.489.742
- Nguyên giá	222		13.441.436.563	14.046.243.670
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.852.104.922)	(3.919.753.928)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.042.075.455	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.9	2.042.075.455	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.11	633.153.965.215	950.868.546.896
1. Đầu tư vào công ty con	261		46.538.370.000	46.538.370.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		221.980.000.000	706.464.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		386.154.815.500	220.549.375.500
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(21.519.220.285)	(22.683.198.604)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.863.081.376	3.863.557.218
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.10	4.863.081.376	3.863.557.218
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		6.392.554.772.571	5.078.935.398.498
(280 = 100 + 200)				

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.794.444.541.832	3.483.252.570.668
I. Nợ ngắn hạn	310		4.794.444.541.832	3.483.252.570.668
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	1.345.158.033.151	656.328.245.731
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	20.761.125.431	31.193.563.840
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	1.032.651.615	2.739.115.937
4. Phải trả người lao động	315		1.188.341.400	1.581.325.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	47.720.663.970	15.482.959.135
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	80.762.926.234	70.297.226.039
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	3.290.565.554.396	2.698.714.294.555
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.255.245.635	6.915.840.431
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	1.598.110.230.739	1.595.682.827.830
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.598.110.230.739	1.595.682.827.830
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	411a		1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
2. Thặng dư vốn	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	420		279.548.022.271	277.120.619.362
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		276.781.214.158	273.243.221.224
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.766.808.113	3.877.398.138
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.392.554.772.571	5.078.935.398.498



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.010.938.033.517	2.208.478.433.945
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		3.010.938.033.517	2.208.478.433.945
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.969.798.468.138	2.181.553.619.045
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		41.139.565.379	26.924.814.900
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	146.622.738.832	138.685.278.751
8. Chi phí tài chính	23	6.4	175.233.710.355	132.321.141.896
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		149.211.432.819	110.853.528.029
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	9.850.309.143	7.520.936.159
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	8.916.352.906	8.584.778.884
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(6.238.068.193)	17.183.236.712
12. Thu nhập khác	31	6.7	11.113.659.323	831.556.830
13. Chi phí khác	32	6.8	896.059.377	36.434.716
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.217.599.946	795.122.114
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.979.531.753	17.978.358.826
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.212.723.640	4.703.436.078
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2.766.808.113	13.274.922.748

(*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.979.531.753	17.978.358.826
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.053.872.426	896.845.938
- Các khoản dự phòng	03		(1.163.978.319)	3.142.401.547
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(481.674)	14.876.264
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(26.959.185.391)	(34.609.344.799)
- Chi phí đi vay	06		149.211.432.819	110.853.528.029
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		126.121.191.614	98.276.665.805
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.257.280.407.227)	(184.816.350.502)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.083.699.123)	(1.919.917.416)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		688.119.735.469	(178.902.246.374)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(879.609.779)	596.862.459
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(319.209.209.209)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(116.889.244.436)	(106.137.986.955)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.230.024.244)	(2.956.813.514)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(891.331.266.935)	(375.859.786.497)
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		-	(1.779.235.305)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		509.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(399.435.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.968.000.000	541.892.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị	25		-	(131.834.451.369)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	7.3	318.878.560.000	35.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		658.668.161	30.822.143.329
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		332.014.319.070	473.701.021.655

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	3.501.766.859.147	3.382.327.704.944
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(2.909.915.599.306)	(3.487.608.978.837)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		591.851.259.841	(105.281.273.893)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		32.534.311.976	(7.440.038.735)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.524.359.852	16.973.453.624
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			3.126.409
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		49.058.671.828	9.536.541.298



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 37 ngày 03/02/2026 do Sở Tài chính 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 30 tháng 06 năm 2026 là 70 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 71 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).
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

1.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, 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.	Công ty Cổ phần Năng lượng mới GT Việt Nam	Hưng Yên	55,00	Giải pháp năng lượng

Tại ngày 30/06/2026, 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	Hòa Bình	30,00	Kinh doanh Bất động sản

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty thực hiện lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo quy định.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và một số quy định khác có liên quan.

3.2. 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 ban hành. Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

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

3.4. 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở hồi tố đơn giản và phi hồi tố theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99. Theo đó, Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 8.5 - Thông tin so sánh

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định, không bị hạn chế sử dụng và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Sau ghi

nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc. 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 vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.5. 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.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc 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 trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.7. 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 hữu 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)

Phương tiện vận tải, truyền dẫn
Tài sản cố định khác

06 - 10
06

4.8. 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.

4.9. Chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

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.

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

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

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

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

4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa 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 riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, 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 kỳ kế toán. 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 kỳ 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

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.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.006.048.623	2.090.926.843
Tiền gửi không kỳ hạn	39.614.276.722	4.322.691.238
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	32.518.073.491	118.900.285
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	36.906.823	1.788.597.783
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	6.857.396.616	2.213.161.842
Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng khác	201.899.792	202.031.328
Các khoản tương đương tiền	8.438.346.483	10.110.741.771
Ngân hàng TMCP An Bình	8.438.346.483	10.110.741.771
	49.058.671.828	16.524.359.852

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP An Bình với lãi suất 4,35%.

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Nhiệt Điện Thăng Long (i)	2.925.192.524.804	-	2.339.159.878.616	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	135.653.872.094	4.035.853.607	57.795.779.345	4.035.853.607
	3.060.846.396.898	4.035.853.607	2.396.955.657.961	4.035.853.607
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	4.035.853.607	4.035.853.607	4.035.853.607	4.035.853.607

(i) Khoản phải thu chủ yếu liên quan đến hoạt động mua bán than.

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CPĐT và XD Hạ Tầng Hoàng Cầu (i)	250.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Hoàng Long HL610 (i)	310.000.000.000	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	4.881.361.466	-	3.826.955.186	-
	564.881.361.466	-	3.826.955.186	-

(i) Tạm ứng liên quan đến các hợp đồng mua bán than.

5.4. Phải thu khác
5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	267.331.006	-	154.500.000	-
Tạm ứng	1.680.636.758	-	1.156.390.000	-
Phải thu lãi trả chậm, lãi tạm ứng mua hàng	151.688.256.432	-	102.336.999.360	-
- Công ty CP Nhiệt Điện Thăng Long (i)	137.549.626.295	-	102.336.999.360	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Hoàng Cầu (ii)	14.138.630.137	-	-	-
Phải thu ông Vũ Văn Hải (iii)	354.000.000.000	-	354.000.000.000	-
Phải thu khác	132.936.800	16.775.000	2.088.443.573	16.775.000
	507.769.160.996	16.775.000	459.736.332.933	16.775.000
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	916.775.000	-	916.775.000	-
Thành viên chủ chốt	900.000.000	-	900.000.000	-
Bên liên quan khác	16.775.000	16.775.000	16.775.000	16.775.000

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	1.277.875.000	-	1.277.875.000	-
- Ký quỹ hợp đồng thuê văn phòng và thi công sửa chữa	277.875.000	-	277.875.000	-
- Ký quỹ xuất khẩu lao động	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Phải thu khác		-		-
- Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần (iv)	446.800.000.000	-	446.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp và đô thị An An Hòa (v)	193.200.000.000	-	193.200.000.000	-
- Đối tượng khác	2.319.934.000	1.041.834.000	2.319.934.000	1.041.834.000
	643.597.809.000	1.041.834.000	643.597.809.000	1.041.834.000

- (i) Khoản phải thu tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng số 02/2026/TLP-SHN ngày 29/12/2025 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.
- (ii) Khoản phải thu tiền lãi tạm ứng theo hợp đồng số 03022026/HĐMB/HTHC-SHN ngày 03/02/2026 giữa Công ty CPĐT và XD Hạ tầng Hoàng Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội.
- (iii) Khoản phải thu theo Hợp đồng đặt cọc tìm kiếm cơ hội đầu tư số 01/2025/HĐĐC/SN-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;
 - Tài sản đảm bảo: Khoản phải thu được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.
- (iv) 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.
- (v) 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 thỏa 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.

5.5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	323.039.504.474	-	319.447.118.789	-
Hàng hóa	8.645.715.895	-	5.619.313.367	-
	331.685.220.369	-	325.066.432.156	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Hoàng Liên, phường Kim Tân, Thành phố Lào Cai (i)	136.033.072.659	133.705.735.312
Dự án D1 Võ Nguyên Giáp, phường Bình Minh, Thành phố Lào Cai (ii)	185.995.421.070	184.794.225.670
Dự án công viên Sapa	943.605.680	943.605.680
Dự án khác	67.405.065	3.552.127
	323.039.504.474	319.447.118.789

- (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.

5.6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Cho vay	210.123.000.000	210.123.000.000	222.091.000.000	-
Công ty CP Khách sạn Hạ Long Dream (i)	74.968.000.000	74.968.000.000	74.968.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vượng (ii)	133.535.000.000	133.535.000.000	144.123.000.000	-
Phải thu về cho vay khác	1.620.000.000	1.620.000.000	3.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	422.202.795	422.202.795	399.435.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	422.202.795	422.202.795	399.435.000	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.935.999.712	60.935.999.712	48.810.343.327	-
Công ty CP Khách sạn Hạ Long Dream (i)	36.164.717.161	36.164.717.161	31.197.316.942	-
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Thịnh Vượng (ii)	24.338.772.962	24.338.772.962	17.313.026.385	-
Phải thu về lãi cho vay khác	432.509.589	432.509.589	300.000.000	-
	271.481.202.507	271.481.202.507	271.300.778.327	-

(i) 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 14%/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 14%/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 14%/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 14%/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 14%/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 Vương 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 và phụ lục gia hạn khoản vay đến 31/12/2026, lãi suất 10%/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 Vương (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.

5.7. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND
Cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Điện Máy	319.209.209.209	(i)	-	(i)
	319.209.209.209	-	-	-

(i) Công ty không có căn cứ xác định giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do chưa có hướng cụ thể việc xác định giá trị hợp lý.

5.8. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị gốc nợ VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu hàng hóa Việt Nam	4.035.853.607	-	4.035.853.607	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH xuất nhập khẩu hàng hóa Việt nam	16.775.000	-	16.775.000	-
Phải thu dài hạn khác				
Hoàng Văn Điện	2.319.934.000	1.278.100.000	2.319.934.000	1.278.100.000
	6.372.562.607	1.278.100.000	6.372.562.607	1.278.100.000

5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm TSCĐ	2.042.075.455	2.042.075.455	-	-
	2.042.075.455	2.042.075.455	-	-

5.10. Chi phí chờ phân bổ

5.10.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.560.731	26.225.161
Các khoản khác	456.238.687	563.488.636
	469.799.418	589.713.797

5.10.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Sửa chữa văn phòng	2.638.466.214	3.586.372.560
Công cụ dụng cụ xuất dùng	212.920.497	231.753.681
Chi phí khác	2.011.694.665	45.430.977
	4.863.081.376	3.863.557.218

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

Mẫu số B 09a - DN

5.11. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	46.538.370.000		46.538.370.000	4.431.433.169
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu hàng hóa Việt Nam	2.000.000.000	(*)	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần quản lý Đường sông số 6	30.549.120.000	(*)	30.549.120.000	-
Công ty cổ phần Năng lượng mới GT Việt Nam	13.989.250.000	(*)	13.989.250.000	2.431.433.169
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	221.980.000.000		706.464.000.000	5.101.615.435
Công ty CP DASO (Hải Phòng) (i)	-		484.484.000.000	4.503.548.236
Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình	40.500.000.000	(*)	40.500.000.000	-
Công ty CP Mai Trang Linh	181.480.000.000	(*)	181.480.000.000	598.067.199
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	386.154.815.500		220.549.375.500	13.150.150.000
Công ty CP Chứng khoán Hà Nội	2.100.000.000	(*)	2.100.000.000	2.100.000.000
Công ty CP Giấy An Hòa	205.876.875.500	(*)	205.876.875.500	-
Công ty CP Phát triển hạ tầng Kim	11.000.000.000	(*)	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty CP DASO (Hải Phòng)	165.605.440.000	(*)	1.650.100.085	-
Công ty CP Máy - Thiết bị Dầu khí (PVM) (ii)	1.572.500.000	1.636.019.040	1.572.500.000	50.150.000
	654.673.185.500	1.636.019.040	973.551.745.500	22.683.198.604

(*) Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

(i) Công ty thực hiện thanh lý 1 phần khoản đầu tư vào Công ty CP DASO (Hải Phòng) theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2026/HĐVN/SHN-MrTho ngày 29/05/2026.

(ii) 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 30/06/2026 do Sở Giao dịch chứng khoán công bố là 19.173 đồng/cổ phiếu.

5.12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	TSCĐ khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	5.146.243.670	8.900.000.000	14.046.243.670
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	604.807.107	-	604.807.107
- Thanh lý, nhượng bán	604.807.107	-	604.807.107
Số dư cuối kỳ	4.541.436.563	8.900.000.000	13.441.436.563
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu kỳ	2.312.809.485	1.606.944.443	3.919.753.928
Tăng trong kỳ	312.205.760	741.666.666	1.053.872.426
Khấu hao trong kỳ	312.205.760	741.666.666	1.053.872.426
Khấu hao trong kỳ	121.521.432	-	121.521.432
- Thanh lý, nhượng bán	121.521.432	-	121.521.432
Số dư cuối kỳ	2.503.493.813	2.348.611.109	4.852.104.922
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	2.833.434.185	7.293.055.557	10.126.489.742
Tại ngày cuối kỳ	2.037.942.750	6.551.388.891	8.589.331.641

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	1.224.934.545	-	1.224.934.545
Tại ngày cuối kỳ	2.037.941.936	-	2.037.941.936

Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay như sau:

Tại ngày đầu kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ Giá trị VND	Số đầu kỳ Giá trị VND
Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	112.723.127.278	267.339.475.393
Công ty CP Hoàng Long HL610	266.789.568.302	275.338.396.280
Công ty TNHH Vina Global	-	72.272.702.720
Công ty Cổ phần TBIC	936.549.284.395	-
Phải trả cho các đối tượng khác	29.096.053.176	41.377.671.338
	1.345.158.033.151	656.328.245.731

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Lam Sơn	11.648.427.277	20.303.263.840
Các khoản người mua trả tiền trước khác	9.112.698.154	10.890.300.000
	20.761.125.431	31.193.563.840

5.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí đi vay	47.720.663.970	15.398.475.587
Chi phí phải trả khác	-	84.483.548
	47.720.663.970	15.482.959.135

5.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	45.000.000.000	45.000.000.000
Kinh phí công đoàn	114.043.480	-
Bảo hiểm xã hội	240.233.970	-
Bảo hiểm y tế	42.394.230	-
Bảo hiểm thất nghiệp	19.465.880	-
Phải trả lãi chậm thanh toán	20.411.882.175	-
<i>Công ty Cổ phần Hoàng Long HL610</i>	<i>19.304.996.570</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Khoáng Sản Lam Sơn</i>	<i>1.106.885.605</i>	<i>-</i>
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.934.906.499	25.297.226.039
	80.762.926.234	70.297.226.039

(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.

5.17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước ngắn hạn	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	250.358.272	522.396.605	772.754.877	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	623.645.533	3.230.024.244	1.212.723.640	-	2.640.946.137
Thuế thu nhập cá nhân	-	158.647.810	664.533.710	725.011.720	-	98.169.800
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	870.817.136	870.817.136	-	-
	-	1.032.651.615	5.287.771.695	3.581.307.373	-	2.739.115.937

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

5.18. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị	
	VND		VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (i)	853.048.554.265		1.738.471.254.042	910.592.054.891	1.680.927.753.416	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	770.419.335.255		1.261.765.000.000	1.116.896.335.255	915.288.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình (iii)	12.528.715.355		12.030.605.105	22.147.209.160	2.412.111.300	
Công ty CP Sapa Việt Nam (iv)	500.000.000.000		-	60.780.000.000	439.220.000.000	
Các đối tượng khác	562.717.689.680		489.500.000.000	799.500.000.000	252.717.689.680	
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	2.698.714.294.555		3.501.766.859.147	2.909.915.599.306	3.290.565.554.396	

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội gồm các hợp đồng sau:
- a, 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,...); 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.
- b, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chung số 47/26/TD/BB/011 ngày 08/05/2026:
- Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng; hạn mức bảo lãnh : 40.000.000.000 đồng
 - Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động phục vụ kinh doanh xe ô tô; Phát hành bảo lãnh thanh toán để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán tiền mua lô xe của bên được cấp Tín dụng.
 - Thời hạn hiệu lực của hạn mức chung: 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 chung và được quy định chi tiết trong Phụ lục hợp đồng hoặc từng Giấy nhận nợ;
 - Lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ;
 - 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-14140-01 ngày 26/3/2026 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (tiếp theo)

- Biện pháp đảm bảo được quy định cụ thể trong từng hợp đồng thế chấp: Thế chấp bằng tài sản của SHN và Bảng tài sản thuộc sở hữu của bên thứ 3.
- (iii) Vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay hạn mức số 144/2025-HĐCVHM/NHCT124-SHN ngày 26/03/2025 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình:
- 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 (10 thửa đất).
- (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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHỌN LỌC (tiếp theo)

5.19. Vốn chủ sở hữu

5.19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	274.119.240.270	1.592.681.448.738
Tăng trong năm	-	-	-	3.877.398.138	3.877.398.138
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	3.877.398.138	3.877.398.138
Giảm trong năm	-	-	-	(876.019.046)	(876.019.046)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(876.019.046)	(876.019.046)
Số dư cuối năm trước	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	277.120.619.362	1.595.682.827.830
Số dư đầu kỳ	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	277.120.619.362	1.595.682.827.830
Tăng trong kỳ	-	-	-	2.766.808.113	2.766.808.113
- Lãi trong kỳ	-	-	-	2.766.808.113	2.766.808.113
Giảm trong kỳ	-	-	-	(339.405.204)	(339.405.204)
- Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	(339.405.204)	(339.405.204)
Số dư cuối kỳ	1.296.071.470.000	16.350.914.364	6.139.824.104	279.548.022.271	1.598.110.230.739

(i) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 01/2026/NQ-ĐHCĐ ngày 23/04/2026.

5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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%	6.317.500	4,87%
Bà Kiều Thị Liễu	6.028.400	4,65%	6.028.400	4,65%
Công ty CP Chứng khoán An Bình	12.895.310	9,95%	2.315.310	1,79%
Vốn góp của các đối tượng khác	104.365.937	80,53%	114.945.937	88,69%
	129.607.147	100%	129.607.147	100%

5.19.3 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 kỳ	1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.296.071.470.000	1.296.071.470.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

5.19.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ 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	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5.19.5 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	277.120.619.362	274.119.240.270
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	2.766.808.113	13.274.922.748
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	279.887.427.475	287.394.163.018
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(339.405.204)	(876.019.046)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(339.405.204)	(876.019.046)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	279.548.022.271	286.518.143.972

5.20. Các khoản mục ngoài bảng báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

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, Ô Chợ Dừa, 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 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 lý 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 Hào	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		2025
Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Kim Giang	6.537.000.000	2025

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	2.971.731.464.328	2.178.619.976.446
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.206.569.189	29.858.457.499
	3.010.938.033.517	2.208.478.433.945

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	2.969.798.468.138	2.181.553.619.045
	2.969.798.468.138	2.181.553.619.045

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay; lãi tiền ký quỹ, tạm ứng mua hàng	26.478.780.157	34.339.544.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	454.600.000	269.800.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	119.688.877.001	104.072.807.543
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	481.674	3.126.409
	146.622.738.832	138.685.278.751
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)	454.600.000	227.300.000

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	149.211.432.819	110.853.528.029
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	20.368.230.249	5.624.991.075
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	18.002.673
Dự phòng/ hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(1.163.978.319)	3.142.401.547
Chi phí tài chính khác	6.818.025.606	12.682.218.572
	175.233.710.355	132.321.141.896

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	6.043.786.245	3.868.971.080
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.580.927.061	1.972.954.104
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.225.595.837	1.679.010.975
	9.850.309.143	7.520.936.159

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.269.491.200	5.183.108.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.864.569.371	1.808.746.647
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.782.292.335	1.592.923.273
	8.916.352.906	8.584.778.884

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	25.805.234	-
Thu nhập được thưởng, bồi thường	196.777.177	830.818.799
Thu từ các khoản nợ phải trả khác đã xử lý xóa sổ (i)	10.822.114.352	-
Thu nhập khác	68.962.560	738.031
	11.113.659.323	831.556.830

(i) Công ty thực hiện xóa nợ đối với khoản phải trả khác theo Quyết định số 3105/2026/QĐ-TGĐ ngày 31/05/2026 của Tổng Giám đốc Công ty.

6.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế bị phạt, bị truy thu	895.132.593	36.434.714
Các khoản khác	926.784	2
	896.059.377	36.434.716

6.9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này (i)	624.620.352	4.703.436.078
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	588.103.288	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.212.723.640	4.703.436.078

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ này:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.979.531.753	17.978.358.826
Các điều chỉnh tăng	1.987.420.008	5.808.621.566
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.843.849.999)	(269.800.000)
Thu nhập chịu thuế	3.123.101.762	23.517.180.392
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	624.620.352	4.703.436.078
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	624.620.352	4.703.436.078

6.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	11.313.277.445	10.917.054.427
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.053.872.426	896.845.938
Chi phí mua hàng hóa	2.969.798.468.138	2.181.553.619.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.010.218.558	5.321.808.697
Chi phí khác bằng tiền	2.710.992.069	1.866.844.890
	2.987.886.828.636	2.200.556.172.997

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.501.766.859.147	3.382.327.704.944
	3.501.766.859.147	3.382.327.704.944

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.909.915.599.306	3.487.608.978.837
	2.909.915.599.306	3.487.608.978.837

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1. Các khoản cam kết

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

8.2. 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 tổ chức có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.2.1 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:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Hoàng Trọng Diễm	Chủ tịch HĐQT	83.000.000	90.000.000
Ông Vũ Thắng	Thành viên HĐQT	470.900.000	513.200.000
	kiêm Tổng giám đốc		
Ông Lê Hữu Tú	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ban Tổng giám đốc			
Ông Lưu Anh Tuấn	Tổng giám đốc	81.500.000	-
Ông Nguyễn Văn Trường	Phó Tổng giám đốc	300.000.000	329.000.000
Ông Nguyễn Trung Thành	Phó Tổng giám đốc	-	44.000.000
Ban kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Hoàng Lệ Thu	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Phạm Quang Huy	Thành viên	18.636.400	30.000.000
Ông Ngô Quang Chiến	Thành viên	11.363.600	-

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 kỳ không phát sinh các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân tổ chức có liên quan 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.

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khác			
Ông Vũ Thắng	Tạm ứng	900.000.000	900.000.000
		900.000.000	900.000.000

8.2.2 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, tổ chức 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	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Hàng hóa Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Đường sông 6	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng mới GT Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Trang Linh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Geleximco Hòa Bình	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Doanh thu hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần quản lý Đường sông số 6	Cổ tức đã nhận	454.600.000	227.300.000

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu hàng hóa Việt Nam	4.035.853.607	4.035.853.607
	4.035.853.607	4.035.853.607
Phải thu khác		
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu hàng hóa Việt Nam	16.775.000	16.775.000
	16.775.000	16.775.000

8.3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

8.4. Thông tin về bộ phận

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh than (thương mại) VND	Cung cấp dịch vụ (hoạt động than) VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.934.751.383.722	39.081.955.707	37.104.694.088	3.010.938.033.517
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.934.201.712.964	-	35.596.755.174	2.969.798.468.138
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	549.670.758	39.081.955.707	1.507.938.914	41.139.565.379
5. Tài sản bộ phận	4.054.999.612.660	54.000.252.332	333.727.295.824	4.442.727.160.816
6. Tài sản không phân bổ				1.949.827.611.755
Tổng Tài sản				6.392.554.772.571
7. Nợ phải trả bộ phận	4.376.021.766.882	58.275.290.307	360.147.484.643	4.794.444.541.832
8. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng Nợ phải trả				4.794.444.541.832

8.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn về chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính của doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tiết Phụ lục 01).



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Thanh Huyền



Tổng Giám đốc
Vũ Thắng
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 08 năm 2026

Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này:

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Khoản mục		Mã số	Số tiền	Khoản mục		Mã số	Số tiền (trình bày lại)	Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán riêng				Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ				
TÀI SẢN								
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	399.435.000	Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	271.300.778.327	(270.901.343.327)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		123	399.435.000	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		123	271.300.778.327	(270.901.343.327)
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	3.127.367.660.800	Các khoản phải thu ngắn hạn		130	2.856.466.317.473	270.901.343.327
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	2.396.955.657.961	Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	2.396.955.657.961	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	3.826.955.186	Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	3.826.955.186	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	222.091.000.000	Phải thu ngắn hạn khác		135	459.736.332.933	222.091.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		136	508.546.676.260	Dự phòng phải thu ngắn hạn khác		136	(4.052.628.607)	48.810.343.327
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	(4.052.628.607)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		136	(4.052.628.607)	-
Tài sản ngắn hạn khác		150	2.162.941.834	Tài sản ngắn hạn khác		160	2.162.941.834	-
Chi phí trả trước ngắn hạn		151	589.713.797	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		161	589.713.797	-
Thuế GTGT được khấu trừ		152	1.573.228.037	Thuế GTGT được khấu trừ		162	1.573.228.037	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219	(1.041.834.000)	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		216	(1.041.834.000)	-
Đầu tư tài chính dài hạn		250	950.868.546.896	Đầu tư tài chính dài hạn		260	950.868.546.896	-
Đầu tư vào công ty con		251	46.538.370.000	Đầu tư vào công ty con		261	46.538.370.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252	706.464.000.000	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		262	706.464.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	220.549.375.500	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263	220.549.375.500	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	(22.683.198.604)	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		264	(22.683.198.604)	-
Tài sản dài hạn khác		260	3.863.557.218	Tài sản dài hạn khác		270	3.863.557.218	-
Chi phí trả trước dài hạn		261	3.863.557.218	Chi phí chờ phân bổ dài hạn		271	3.863.557.218	-

11/2/2025 10:00 AM

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2025

Khoản mục	Mã số	Số tiền
NGUỒN VỐN		
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.739.115.937
Phải trả người lao động	314	1.581.325.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15.482.959.135
Phải trả ngắn hạn khác	319	70.297.226.039
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	2.698.714.294.555
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	6.915.840.431
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	277.120.619.362
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a	273.243.221.224
- LNST chưa phân phối lũy kỳ này	421b	3.877.398.138

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc
ngày 30/06/2025

Khoản mục	Mã số	Số tiền
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	138.685.278.751
Chi phí tài chính	22	132.321.141.896
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	110.853.528.029

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

Chi phí lãi vay	06	110.853.528.029
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	596.862.459
Tiền lãi vay đã trả	14	(106.137.986.955)

Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Khoản mục	Mã số	Số tiền (trình bày lại)	Chênh lệch
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	2.739.115.937	-
Phải trả người lao động	315	1.581.325.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15.482.959.135	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	70.297.226.039	-
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	2.698.714.294.555	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	6.915.840.431	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	277.120.619.362	-
- LNST chưa phân phối lũy kế đến	420a	273.243.221.224	-
- LNST chưa phân phối lũy kỳ này	420b	3.877.398.138	-

Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

Khoản mục	Mã số	Số tiền	Chênh lệch
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			
Doanh thu hoạt động tài chính	22	138.685.278.751	-
Chi phí tài chính	23	132.321.141.896	-
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	110.853.528.029	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ

Chi phí đi vay	06	110.853.528.029	-
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	596.862.459	-
Chi phí đi vay đã trả	14	(106.137.986.955)	-