

Số : 131./TCKT-TCT

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý IV năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP

- Mã chứng khoán: HAN
- Địa chỉ: Số 57 Quang Trung, P. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024 3826 3162 Fax: 024 394 395 21
- Email: tckt.tct@gmail.com Website: hancorp.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý IV /năm 2025
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: /01/2026 tại đường dẫn: <https://hancorp.vn/News/Category/28>

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Nơi nhận:

- như trên;
- Lưu TCHC; TCKT;

Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Văn bản giải trình;



KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Ngọc Quang

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Quý 4 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.704.711.086.445	5.064.202.899.412
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	477.026.019.876	438.522.216.415
111	1. Tiền		478.043.774.876	402.537.397.705
112	2. Các khoản tương đương tiền		(1.017.755.000)	35.984.818.710
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	6.652.985.021	47.652.985.021
121	1. Chứng khoán kinh doanh		100.000.000	100.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.552.985.021	47.552.985.021
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.463.684.370.768	2.876.641.099.414
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.154.765.869.258	1.885.422.336.795
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	908.930.472.444	654.134.611.821
133	2. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		14.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	574.233.208.023	506.861.634.204
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(188.245.178.957)	(169.777.483.406)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.591.680.991.945	1.566.589.651.484
141	1. Hàng tồn kho		1.591.723.648.972	1.566.632.308.511
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(42.657.027)	(42.657.027)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		165.666.718.835	134.796.947.078
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.193.314.163	2.297.706.109
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		116.248.072.492	104.847.223.446
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	48.225.332.180	27.652.017.523
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.208.292.058.188	1.366.283.079.023
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.671.188.839	2.680.500.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	3.671.188.839	2.680.500.000
220	II. Tài sản cố định		45.789.907.120	51.195.128.313
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	43.266.085.894	48.425.844.219
222	- Nguyên giá		179.758.720.605	180.591.092.547
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(136.492.634.711)	(132.165.248.328)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		309.225.606	988.013.478
225	- Nguyên giá		2.036.363.636	2.036.363.636
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.727.138.030)	(1.048.350.158)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	2.214.595.620	1.781.270.616
228	- Nguyên giá		2.808.687.283	2.340.687.283
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(594.091.663)	(559.416.667)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	486.718.100.918	506.631.677.317
231	- Nguyên giá		694.494.489.830	678.289.744.627
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(207.776.388.912)	(171.658.067.310)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	10.900.403.296	4.657.301.320
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.900.403.296	4.657.301.320

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	655.766.533.217	795.190.512.134
251	0. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		346.587.341.761	376.958.757.352
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		364.346.649.145	457.024.236.796
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(55.167.457.689)	(38.792.482.014)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.445.924.798	5.927.959.939
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	5.093.276.834	5.575.311.975
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		352.647.964	352.647.964
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.913.003.144.633	6.430.485.978.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.268.939.333.837	4.793.615.108.376
310	I. Nợ ngắn hạn		5.048.122.058.236	4.646.855.908.320
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.136.857.548.495	1.245.021.348.924
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	849.516.900.210	504.716.562.317
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	106.577.137.431	140.652.115.869
314	4. Phải trả người lao động		20.587.559.252	16.240.684.142
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.317.137.870.291	1.238.258.593.088
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	127.257.585.894	126.379.393.807
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	544.830.309.624	564.273.534.182
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	925.526.903.617	795.483.784.553
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.064.908.115	5.314.035.810
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		12.765.335.307	10.515.855.628
330	II. Nợ dài hạn		220.817.275.601	146.759.200.056
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	141.064.440.237	145.012.213.153
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	150.000.000	150.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	78.795.419.000	789.570.539
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		807.416.364	807.416.364
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.644.063.810.796	1.636.870.870.059
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.644.063.810.796	1.636.870.870.059
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		3.867.578.059	3.867.578.059
416	3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		72.087.372.883	70.706.609.047
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.022.534.109	39.905.049.348
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		994.283.759	(13.607.245.407)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		46.028.250.350	53.512.294.755
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		147.924.699.816	149.230.007.675
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.913.003.144.633	6.430.485.978.435

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương

Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025		Lũy kế năm nay		Quý 4 năm 2024	Lũy kế năm trước	
			VND			VND			VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	904.764.325.961		3.266.301.609.342		1.075.792.840.750	2.598.799.946.287	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	408.557.719		408.557.719		69.475.000	69.475.000	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		904.355.768.242		3.265.893.051.623		1.075.723.365.750	2.598.730.471.287	
11	4. Giá vốn hàng bán	24	873.000.818.887		3.132.474.720.328		970.231.925.671	2.413.617.133.949	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.354.949.355		133.418.331.295		105.491.440.079	185.113.337.338	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	55.891.883.862		104.036.882.828		1.019.896.518	26.091.762.841	
22	7. Chi phí tài chính	26	31.521.382.898		74.389.590.180		18.519.376.247	51.145.264.153	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.331.800.888		55.557.425.450		18.519.376.247	51.145.264.153	
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-		-		-	-	
25	9. Chi phí bán hàng		-		963.219.828		-	-	
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	27.656.828.636		108.485.596.463		31.684.412.365	84.824.786.178	
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.068.621.683		53.616.807.652		56.307.547.985	75.235.049.848	
31	12. Thu nhập khác	28	30.704.233.632		106.877.250.480		32.036.804.779	173.082.255.461	
32	13. Chi phí khác	29	29.656.693.072		100.652.947.984		40.192.202.843	145.177.662.762	
40	14. Lợi nhuận khác		1.047.540.560		6.224.302.496		(8.155.398.064)	27.904.592.699	

50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.116.162.243	59.841.110.148	48.152.149.921	103.139.642.547
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.211.784.788	5.237.421.266	28.605.069.818	35.451.641.636
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.904.377.455	54.603.688.882	19.547.080.103	67.688.000.911
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	22.875.586.059	46.028.250.350	19.356.971.212	53.786.780.804
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	3.028.791.396	2.992.868.309	190.108.891	13.901.220.107

Người lập biểu



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026



Dương Ngọc Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU		MS	TM	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		59.841.110.148	102.293.784.630
2.	Điều chỉnh cho các khoản			0	0
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		41.345.465.568	20.700.083.240
	- Các khoản dự phòng	03		0	7.171.456.386
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(104.246.428.283)	(26.079.821.835)
	- Chi phí lãi vay	06		74.389.590.180	51.331.364.334
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.329.737.613	155.416.866.755
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(377.029.530.595)	179.113.900.456
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.091.340.461)	74.882.976.907
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		279.417.019.835	(650.827.631.932)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.586.427.087	4.221.440.406
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(74.389.590.180)	(50.100.535.957)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.086.582.659)	(10.363.390.360)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.405.780.610)	(5.184.836.288)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(158.669.639.970)	(302.841.210.013)
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		(8.293.117.386)	(6.375.465.141)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			415.306.566
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	(71.717.779.832)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(41.000.000.000)	68.907.917.328
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.975.337.441	52.078.503.707
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.317.779.945)	43.308.482.628
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3.	Tiền vay	33		1.341.384.133.540	1.090.703.654.122
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.098.073.588.644)	(935.758.791.377)
5.	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41.819.321.520)	(55.759.843.200)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		201.491.223.376	99.185.019.545

CHỈ TIÊU				Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
		MS	TM		
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50		38.503.803.461	(160.347.707.840)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	438.522.216.415	598.869.924.255
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50+60+61$)	70	5.1	477.026.019.876	438.522.216.415

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Phó Tổng Giám đốc



Dương Ngọc Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty thực hiện cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty cổ phần ngày 14/08/2014.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 06 năm 1996, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 23 tháng 03 năm 2021.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 57 Quang Trung, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký là 1.410.480.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.410.480.000.000 đồng; tương đương 141.048.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình dân dụng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Kinh doanh Bất động sản; Quản lý và vận hành nhà chung cư).

Cấu trúc doanh nghiệp

- Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	50,36%	50,36%	Xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ	Hà Nội	50,09%	50,09%	Sản xuất, kinh doanh dịch vụ Thương mại và Xây dựng
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Hà Nội	95,52%	95,52%	Kinh doanh Bất động sản, tư vấn môi giới
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Hồ Chí Minh	100%	100%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	100%	100%	Xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp1 Hà Nội	Hà Nội	51%	51%	Xây dựng
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	51%	51%	Xây dựng

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập Quý 4 năm 2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào công ty liên danh, liên kết được phản ánh theo giá gốc.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư:
 - + Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết: việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
 - + Các khoản đầu tư khác căn cứ vào giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	năm

- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
--------------------------	-------------

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Vay

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 theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. Chi phí đi vay

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

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về hoạt động kinh doanh bất động sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng 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;
- Tổng 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê nhà cửa, vật kiến trúc được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm tài chính phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là: giảm giá hàng bán.

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

2.23. Giá vốn hàng bán

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

2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí tài chính khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Tổng Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho quý 3 năm 2025.

2.26. Lãi trên cổ phiếu

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	20.500.761.581	13.552.219.241
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	457.543.013.295	388.985.178.464
- Các khoản tương đương tiền	(1.017.755.000)	35.984.818.710
	477.026.019.876	438.522.216.415

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.260.000.000	-	47.552.985.021	-
	4.260.000.000	-	47.552.985.021	-

Tại 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại Cổ phần.

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
- Trái phiếu (*)	100.000.000	-	100.000.000	-
	100.000.000	-	100.000.000	-

(*) Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp1 Hà Nội. Thông tin về trái phiếu như sau:

- Đơn vị phát hành: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;
- Ngày phát hành: 25/12/2018;
- Số lượng: 100 trái phiếu; mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi suất: thả nổi có điều chỉnh định kỳ.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Phụ lục 01

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Cảng Hàng Không Quốc Tế Tân Sơn Nhất -	478.621.769.093	-
- Chi nhánh Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP		
Ban Quản lý Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông	235.194.621.537	-
- Hậu 1 - Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP		
- Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	215.989.585.052	216.405.627.700
		-
Cảng Hàng Không Quốc Tế Nội Bài - Chi	44.580.757.769	
- Nhánh Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP		
- Bệnh viện Nhi Trung ương	16.580.108.238	16.580.108.238
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây	1.507.111.954	1.507.111.954
- dựng		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động	15.586.038.600	36.984.692.306
- sản Hà Nội (*)		
- UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
- BQL đường sắt đô thị Hà Nội	88.860.545.750	129.572.192.791
- Các khoản phải thu khách hàng khác	957.796.632.154	1.384.323.904.695
	2.154.765.869.258	1.885.422.336.795

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Hancorp	175.202.390.914	-	109.710.895.110	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	-	65.938.512.876	-
- Công Ty Cổ Phần Cung cấp Thiết bị và Dịch vụ bảo dưỡng Hàng Không	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	-	-	50.417.419.000	-
- Công ty Cổ Phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	-	29.161.327.815	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	641.581.984.470	(785.955.640)	398.906.457.020	(785.955.640)
	908.930.472.444	(785.955.640)	654.134.611.821	(785.955.640)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Phụ lục 02

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	5.244.651.184	-	5.029.451.081	-
- Công cụ, dụng cụ	362.098.232	-	325.602.520	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.581.711.727.824	(42.657.027)	1.542.914.872.962	(42.657.027)
- Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
- Hàng hoá	3.644.205.827	-	4.768.075.571	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	12.833.340.472	-
	1.591.723.648.972	(42.657.027)	1.566.632.308.511	(42.657.027)

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí mua đất tại Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
Cải tạo, sửa chữa trụ sở VP 57 Quang Trung	10.041.230.495	4.097.151.320
Chi phí khác	299.022.801	-
	10.900.403.296	4.657.301.320

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Phụ lục 03

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.719.187.283	621.500.000	2.340.687.283
- Tăng trong kỳ	468.000.000		468.000.000
Số dư cuối kỳ	2.187.187.283	621.500.000	2.808.687.283
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	559.416.667	559.416.667
- Khấu hao trong kỳ	-	34.674.996	34.674.996
Số dư cuối kỳ	-	594.091.663	594.091.663
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.719.187.283	62.083.333	1.781.270.616
Tại ngày cuối kỳ	2.187.187.283	27.408.337	2.214.595.620

Trong đó:

(*) Quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất lâu dài (94m2) tại số 1C5, đường D1, P25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 1.297.200.000 đồng;

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cơ sở hạ tầng (**)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	670.533.185.658	7.756.558.969	678.289.744.627
- Đầu tư cơ bản hoàn thành	16.204.745.203	-	16.204.745.203
- Phân loại lại		-	-
Số dư cuối kỳ	686.737.930.861	7.756.558.969	694.494.489.830
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	170.841.025.397	817.041.913	171.658.067.310
- Khấu hao trong kỳ	27.453.845.320	294.767.649	27.748.612.969
- Giảm khác	8.369.708.633		8.369.708.633
Số dư cuối kỳ	206.664.579.350	1.111.809.562	207.776.388.912
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	499.692.160.261	6.939.517.056	506.631.677.317
Tại ngày cuối kỳ	480.073.351.511	6.644.749.407	486.718.100.918

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.193.314.163	2.297.706.109
	1.193.314.163	2.297.706.109
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Giá trị thương hiệu và giá trị tiềm năng phát triển (theo đánh giá cổ phần hóa)	5.093.276.834	5.575.311.975
- Chi phí trả trước dài hạn khác		
	5.093.276.834	5.575.311.975

14. CÁC KHOẢN VAY

Phụ lục 04

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.443.466.813	3.443.466.813	3.311.312.553	3.311.312.553
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	9.265.946.183	9.265.946.183	12.998.501.641	12.998.501.641
- Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Xây dựng Tây Hồ	13.185.950.460	13.185.950.460	9.524.074.355	9.524.074.355
- Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng ACC-BVA	4.325.231.190	4.325.231.190	6.029.721.953	6.029.721.953
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706
- Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	726.890.425	726.890.425	12.986.130.119	12.986.130.119
- Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	54.082.068.757	54.082.068.757	36.557.448.543	36.557.448.543
- Công ty CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	26.928.238.037	26.928.238.037	20.119.027.160	20.119.027.160
- Công ty TNHH Hà Hùng	2.005.558.317	2.005.558.317	15.680.987.701	15.680.987.701
- Công ty CP ĐT XD bất động sản Lanmak	21.042.917.262	21.042.917.262	57.339.010.475	57.339.010.475
- Công ty CP thi công cơ giới Xây lắp	21.195.619.772	21.195.619.772	19.200.310.284	19.200.310.284
- Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	6.450.714.928	6.450.714.928	15.420.512.943	15.420.512.943
- Phải trả các đối tượng khác	970.076.932.645	970.076.932.645	1.031.726.297.491	1.031.726.297.491
	1.136.857.548.495	1.136.857.548.495	1.245.021.348.924	1.245.021.348.924

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
- Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP	514.020.534.055	98.513.690.140
- Công Ty TNHH Suất Ăn Hàng Không Vinacs Long Thành	22.722.667.173	-
- Công đoàn xây dựng Việt Nam	6.584.669.884	6.584.669.884
- Công Ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng E - POWER	8.292.871.348	-
- Các đối tượng khác	297.896.157.750	399.618.202.293
	849.516.900.210	504.716.562.317

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phụ lục 05

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay		
- Trích trước chi phí các công trình xây dựng	957.590.394.249	814.533.892.033
- Trích trước chi phí các dự án bất động sản	330.055.666.454	421.389.170.985
- Chi phí quản lý hệ thống cấp nước sạch và chi phí ăn ca		
- Chi phí phải trả khác	29.491.809.588	2.335.530.070
	1.317.137.870.291	1.238.258.593.088

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	16.096.348.253	11.609.907.864
- Bảo hiểm xã hội	669.982.290	717.196.407
- Bảo hiểm y tế	51.609.798	62.070.347
- Bảo hiểm thất nghiệp	51.447.191	55.155.767
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.938.629.549	541.978.702
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	521.965.838.774	551.287.225.095
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)</i>	<i>13.000.000.000</i>	<i>13.000.000.000</i>
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (*)</i>	<i>9.793.145.000</i>	<i>9.793.145.000</i>
<i>Số dư Quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (***)</i>	<i>8.740.559.834</i>	<i>10.790.764.076</i>
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh (****)</i>	<i>21.831.000.000</i>	<i>21.831.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>183.641.339.500</i>	<i>210.912.521.579</i>
	540.773.855.855	564.273.534.182

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	123.309.812.978	122.431.620.891
	127.257.585.894	126.379.393.807
b) Dài hạn		
- Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	141.064.440.237	144.898.213.153
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	114.000.000
	141.064.440.237	145.012.213.153

(*) Đây là doanh thu nhận trước tiền cho thuê trung tâm thương mại theo:

(1) Hợp đồng cho thuê ngày 29/11/2012 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

(2) Biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 05 năm 2017 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.

Tổng giá trị hợp đồng là 218 tỷ, thời hạn cho thuê 50 năm từ ngày 29/11/2012.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Phụ lục 06

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Vốn góp của Nhà nước - Bộ Xây dựng	1.393.996.080.000	98,83%	1.393.996.080.000	98,83%
Vốn góp của các đối tượng khác	16.483.920.000	1,17%	16.483.920.000	1,17%
	1.410.480.000.000	100%	1.410.480.000.000	100%

c) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	141.048.000	141.048.000
- Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	141.048.000	141.048.000
- Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

d) Các quỹ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	72.087.372.883	70.706.609.047
	72.087.372.883	70.706.609.047

22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	35.816.645.531	104.590.256.212
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	9.233.902.049	21.133.734.257
Doanh thu hợp đồng xây lắp	865.265.696.480	950.068.850.281
	910.316.244.059	1.075.792.840.750

23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	408.557.719	69.475.000
	408.557.719	69.475.000

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng, dịch vụ đã cung cấp	24.836.344.683	79.461.810.970
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	2.456.177.722	(61.976.726.122)
Giá vốn hoạt động xây lắp	851.260.214.581	952.746.840.823
	878.552.736.985	970.231.925.671

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	40.207.222	1.019.896.518
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	
Lãi bán các khoản đầu tư	51.903.898.058	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.947.778.582	
	55.891.883.862	1.019.896.518

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	17.331.800.888	18.519.376.247
Chi phí tài chính khác	2.445.319.819	
Trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11.744.262.191	
	31.521.382.898	18.519.376.247

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	88.617.614	121.843.071
Chi phí nhân viên quản lý	13.805.558.399	13.329.955.268
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.665.546.260	1.685.473.389
Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng	-	5.988.900.068
Thuế, phí, lệ phí	(522.311.740)	368.992.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.238.676.585	7.872.258.793
Chi phí khác bằng tiền	6.380.741.518	2.316.988.821
	27.656.828.636	31.684.412.365

28. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu, các đơn vị thuê tại 57 Quang Trung	9.614.736.645	25.786.156.804
Cho thuê văn phòng, địa điểm	3.920.650.596	4.373.378.222
Thu nhập khác	17.168.846.391	1.877.269.753
	30.704.233.632	32.036.804.779

29. CHI PHÍ KHÁC

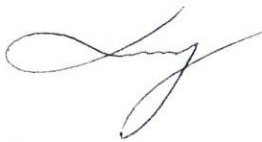
	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu, các đơn vị thuê tại 57 Quang Trung	24.842.126.475	27.917.031.964
Chi phí khác	4.814.566.597	12.275.170.879
	29.656.693.072	40.192.202.843

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2024 do Tổng công ty xây dựng Hà Nội - CTCP lập.

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

Phụ lục 01

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025				01/01/2025			
	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ
				VND	VND			VND
- Công ty Cổ phần Hancorp	Tầng 7, 57 Quang Trung, Đống Đa, Hà Nội	27,73%	27,73%	8.320.000.000	-	27,73%	27,73%	8.320.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Xã Quảng Thịnh - Quảng Xương - Thanh Hoá	46,07%	46,07%	3.706.000.000	(3.706.000.000)	46,07%	46,07%	3.706.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Tầng 1-2 Nhà B5 - Làng Quốc tế Thăng Long, TP. Hà Nội	36,00%	36,00%	2.244.173.657	-	36,00%	36,00%	2.244.173.657
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Phường Nhân Chính Thanh Xuân, TP. Hà Nội	30,00%	30,00%	9.706.450.571	-	30,00%	30,00%	9.706.450.571
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Km 1 Quốc lộ 3, xã Mai Lâm, Đông Anh, TP. Hà Nội	29,95%	29,95%	2.845.200.000	(2.845.200.000)	29,95%	29,95%	2.845.200.000
- Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Số 2A, Ngõ 85 Hạ Đình, Thanh Xuân, TP. Hà Nội	28,53%	28,53%	17.428.165.112	-	28,53%	28,53%	17.428.165.112
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	31 Dịch Vọng - Cầu Giấy - Hà Nội	28,07%	28,07%	19.087.163.048	-	28,07%	28,07%	19.087.163.048
								VND

Phụ lục 01

	31/12/2025				01/01/2025			
	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ
				VND	VND			VND
- Công ty Liên doanh Quốc tế Hồ Tây	Số 3 Phố Đức Chính - Ba Đình - Hà Nội	25,00%	25,00%	91.614.451.680	-	25,00%	25,00%	91.614.451.680
- Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng HancorpS	Số nhà D1, ngõ 181, đường Nguyễn Lương Bằng, Quang Trung, Đống Đa, Hà Nội	25,00%	25,00%	3.500.000.000	-	25,00%	25,00%	3.500.000.000
- Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức ⁽³⁾	Số 192 - Đường Ba La - Hà Đông - Hà Nội	44,00%	44,00%	150.055.737.693	-	44,00%	44,00%	150.055.737.693
- Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình - Sơn La	Tầng 3 - tòa nhà N03 - Khu Đoàn Ngoại giao - Bắc Từ Liêm - Hà Nội	20,00%	20,00%	6.000.000.000	-	20,00%	20,00%	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Số 292, ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, P. Khâm Thiên, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội	11,08%	11,08%	30.800.000.000	(6.655.771.498)	11,08%	11,08%	30.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bạch	Số 10, Ngõ 11, Tổ dân phố Hà Trì 5, P. Hà Cầu, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	11,02%	11,02%	1.280.000.000	-	11,02%	11,02%	1.280.000.000
				346.587.341.761	(13.206.971.498)			346.587.341.761
								(8.576.258.014)

Phụ lục 01

d) Đầu tư vào đơn vị khác

Nơi thành lập và hoạt động	31/12/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
			VND	VND			VND	VND
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049	-	12,97%	12,97%	4.542.847.049	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%	4.500.000.000	(4.500.000.000)	15,00%	15,00%	4.500.000.000	(4.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Sahabak (3)	25,00%	25,00%	32.500.000.000	(19.500.000.000)	25,00%	25,00%	32.500.000.000	(19.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000	-	10,00%	10,00%	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072	-	1,27%	1,27%	1.695.579.072	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000	-	2,95%	2,95%	1.474.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859	-	10,25%	10,25%	3.488.318.859	-

Phụ lục 01

	Nơi thành lập và hoạt động	31/12/2025				01/01/2025			
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
				VND	VND			VND	VND
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	243 đường Giải Phóng, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000	(3.000.000.000)	1,50%	1,50%	3.000.000.000	(3.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG)	Tầng 4, số 167 Trung Kính, Phường Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	1,16%	1,16%	1.613.940.000	-	1,16%	1,16%	1.613.940.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	Số 22 phố Ngô Quyền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	0,17%	0,17%	690.000.000	-	0,17%	0,17%	690.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dẻo Cả	57 Quang Trung, Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	7,68%	7,68%	175.218.750.000	-	8,06%	8,06%	175.218.750.000	-
- Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	TP Hồ Chí Minh	1,45%	1,45%	3.216.224.000	(3.216.224.000)	1,45%	1,45%	3.216.224.000	(3.216.224.000)
- Công ty Cổ phần Trung Đô	Số 205 Lê Duẩn - Nghệ An	10,07%	10,07%	55.861.727.130	-	10,07%	10,07%	55.861.727.130	-
- Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng	Số 198 - Phố Nguyễn Tuấn - Hà Nội	3,60%	3,60%	43.820.063.035	-	6,00%	6,00%	43.820.063.035	-
- Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	Tiểu khu 19/5 Thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La	15,00%	15,00%	1.000.000.000	-	15,00%	15,00%	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Số 2A, Ngõ 9 Đặng Thai Mai, Phường Quảng An, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	9,00%	9,00%	1.725.000.000	-	9,00%	9,00%	1.725.000.000	-
				364.346.649.145	(30.216.224.000)				
				364.346.649.145	(30.216.224.000)				(30.216.224.000)

(3) Tỷ lệ vốn góp bao gồm cả phần Tổng Công ty đứng tên cho các cổ đông khác.

Phụ lục 02

7. PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	114.266.314	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm y tế	42.025.428	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	29.131.757	-	-	-
- Tạm ứng	111.479.329.455	-	101.688.489.899	-
- Ký cược, ký quỹ	12.639.296.064	-	131.170.395	-
- Phải thu tiền cổ tức, phí bảo lãnh, lãi vay, tiền ứng trước thi công công trình....	44.069.492.336	(14.852.252.980)	48.115.260.548	(14.852.252.980)
<i>Công ty Cơ khí và Xây dựng</i>	29.423.759.161	(14.852.252.980)	29.673.759.161	(14.852.252.980)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak</i>	4.667.351.532	-	7.196.409.464	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4</i>	2.500.000.000	-	3.516.880.955	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng</i>	4.824.594.541	-	4.807.494.541	-
<i>Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng</i>	1.283.589.360	-	1.283.589.360	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà</i>	1.370.197.742	-	1.637.127.067	-
- Phải thu từ Giám đốc Chi nhánh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (**)	16.412.984.676	-	20.562.548.411	-
- Phải thu Công ty TNHH Paka Phú Thọ	1.211.519.701	-	1.211.519.701	-
- Phải thu khác	388.235.162.292	(82.452.357.726)	335.152.645.250	(82.452.357.726)
	574.233.208.023	(97.304.610.706)	506.861.634.204	(97.304.610.706)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	3.775.815.669	-	2.680.500.000	-
	3.775.815.669	-	2.680.500.000	-

Phụ lục 03

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	78.429.353.035	56.276.341.921	36.118.759.991	9.766.637.600	180.591.092.547
- Mua trong kỳ	116.349.000	6.800.000	1.483.616.363	153.327.274	1.760.092.637
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.211.687.434)	-	(2.211.687.434)
- Giảm khác	(340.176.363)	-	-	(40.600.782)	(380.777.145)
Số dư cuối kỳ	78.205.525.672	56.283.141.921	35.390.688.920	9.879.364.092	179.758.720.605
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	42.485.229.323	55.180.259.069	25.018.816.588	9.480.943.348	132.165.248.328
- Khấu hao trong kỳ	2.344.606.438	410.677.929	2.312.731.447	124.453.156	5.192.468.970
- Giảm khác	412.738.356	(1.237.220.161)	-	(40.600.782)	(865.082.587)
Số dư cuối kỳ	45.242.574.117	54.353.716.837	27.331.548.035	9.564.795.722	136.492.634.711
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	35.944.123.712	1.096.082.852	11.099.943.403	285.694.252	48.425.844.219
Tại ngày cuối kỳ	32.962.951.555	1.929.425.084	8.059.140.885	314.568.370	43.266.085.894

Phụ lục 04
14. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần	776.825.784.553	776.825.784.553	1.268.524.464.540	1.097.722.509.732	963.900.819.591	938.824.846.632
+ Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch	391.332.379.976	391.332.379.976	822.370.207.086	615.597.376.671	598.105.210.391	598.105.210.391
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	288.598.041.728	288.598.041.728	301.695.014.891	342.285.147.508	248.007.909.111	248.007.909.111
+ Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	8.802.892.729	8.802.892.729			-	-
+ Cty CP thiết bị và VLXD Hancorp			14.000.000.000		14.000.000.000	14.000.000.000
+ Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và xây dựng Tây Hồ			15.000.000.000		15.000.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	18.988.721.096	18.988.721.096	18.054.643.834	18.993.275.650	18.050.089.280	18.050.089.280
+ Ngân hàng TMCP Vietinbank	1.756.177.107	1.756.177.107		1.756.177.107	-	-
+ Ngân hàng MB					-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	44.191.758.319	44.191.758.319	89.724.588.637	116.507.004.755	17.409.342.201	17.409.342.201
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á CN Sở giao dịch		-	3.176.322.690		3.176.322.690	3.176.322.690
+ Các đối tượng khác	23.155.813.598	23.155.813.598	4.503.687.402	2.583.528.041	25.075.972.959	25.075.972.959
b) Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	789.570.539	789.570.539	72.859.669.000	351.078.912	73.298.160.627	73.298.160.627
Vay thuế tài chính	781.478.539	781.478.539		351.078.912	430.399.627	430.399.627
Các đối tượng khác	8.092.000	8.092.000			8.092.000	8.092.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội			72.859.669.000		72.859.669.000	72.859.669.000
	777.615.355.092	777.615.355.092	1.341.384.133.540	1.098.073.588.614	1.037.198.980.218	1.012.123.007.259

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	25.077.196.187	5.878.233.109	17.248.218.150	31.084.251.843	39.150.827.609	6.115.830.838
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.497.476.977	23.580.598.609	4.843.443.352	30.086.582.659	8.997.160.212	4.837.142.537
Thuế Thu nhập cá nhân	7.400	305.252.826	4.130.031.233	4.152.484.911	7.400	282.799.148
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	76.336.959	68.452.751.400	4.724.460.549	12.867.397.561	76.336.959	60.309.814.388
Các loại thuế khác	1.000.000	615.958.405	2.732.913.862	3.228.971.655	1.000.000	119.900.612
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	-	41.819.321.520	-	41.819.321.520	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	-	34.856.309.247	2.000.000	-	34.854.309.247
	27.652.017.523	140.652.115.869	68.535.376.393	123.241.010.149	48.225.332.180	106.519.796.770

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

Phụ lục 06

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ này	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	39.905.049.348	149.230.007.675	1.636.870.870.059
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	46.028.250.350	2.992.868.309	49.021.118.659
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	-	(1.049.383.312)	(1.030.441.757)	(2.079.825.069)
Phân phối lợi nhuận tại Công ty con	-	-	-	693.863.836	(693.863.836)	(4.457.437.100)	(4.457.437.100)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Công ty con điều chỉnh	-	-	-	-	(6.186.804.333)	(2.047.211.686)	(8.234.016.019)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	696.045.266	696.045.266	696.045.266
Số dư cuối kỳ này	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	72.087.372.883	47.022.534.109	147.924.699.816	1.644.063.810.796