

Số : 3.80.TCKT-TCT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 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) 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 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 2025):

☒ 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 2025):

☐ 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: /03/2026 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;



TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Ngọc Quang



TÔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 58



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 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 14/8/2014.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Tổng Công ty Cổ phần số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/6/1996, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021 là 1.410.480.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm mười tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn*); tương đương 141.048.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đậu Văn Diện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Quý	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Cương	Thành viên
Ông Dương Ngọc Quang	Thành viên
Ông Trần Huyền Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2025)

Ban Kiểm soát

Ông Đinh Công Thụy	Trưởng ban
Bà Dương Thị Kim Quy	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Liên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đỗ Quý	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc.



Dương Ngọc Quang

Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 228/UQ-CCT ngày 04/3/2026)

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Số: 143/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP, được lập ngày 26/3/2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 31/12/2025, số dư công nợ phải thu (Mã số 131, 132, 136, 216) tại các Công ty con chưa đối chiếu, xác nhận đầy đủ là 73,68 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 tại các công ty con là 73,94 tỷ VND), việc xác định dự phòng các khoản phải thu quá hạn thanh toán cần trích lập do Ban lãnh đạo các Công ty con xác định; số dư công nợ phải trả (Mã số 311, 312, 319) chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ tại các Công ty con là 156,24 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 tại các công ty con là 158,34 tỷ VND); số dư khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" (mã số 261) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ chưa được phân bổ vào chi phí các năm trước đó là 3,05 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 2,55 tỷ VND). Chúng tôi đã tiến hành thực hiện các thủ tục kiểm toán để xem xét các số dư này, tuy nhiên các thủ tục kiểm toán mà chúng tôi thực hiện chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán cần thiết đối với tính hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả này, các khoản dự phòng cần trích lập theo các quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các khoản phải thu quá hạn thanh toán. Do đó, chúng tôi không thể xác định được số liệu cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.12 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được Ban lãnh đạo Tổng Công ty trình bày theo phương pháp giá gốc. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến đối với giá trị cần phải phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7.3 - Thông tin so sánh tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty đã trình bày lại một số số liệu so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước số 224/KTNN-TH ngày 15/9/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(Trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		5.694.560.741.213	5.046.904.618.709
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	491.737.337.087	438.522.216.415
1. Tiền	111		478.755.092.087	402.537.397.705
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.982.245.000	35.984.818.710
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	6.652.985.021	47.652.985.021
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.552.985.021	47.552.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.453.724.835.231	2.915.603.734.173
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.156.607.527.951	1.924.384.971.554
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	908.879.230.412	654.134.611.821
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	576.483.255.825	506.861.634.204
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(188.245.178.957)	(169.777.483.406)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.578.337.891.268	1.510.927.507.943
1. Hàng tồn kho	141		1.578.380.548.295	1.510.970.164.970
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		164.107.692.606	134.198.175.157
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	1.288.202.785	2.297.706.109
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		115.442.643.445	104.847.223.446
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	47.376.846.376	27.053.245.602
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.241.817.337.284	1.348.165.365.358
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.683.500.000	2.680.500.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.683.500.000	2.680.500.000
II. Tài sản cố định	220		45.093.761.856	51.276.119.778
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	42.569.940.630	48.506.835.684
- Nguyên giá	222		179.758.720.605	180.591.092.547
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(137.188.779.975)	(132.084.256.863)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		309.225.606	988.013.478
- Nguyên giá	225		2.036.363.636	2.036.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.727.138.030)	(1.048.350.158)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	2.214.595.620	1.781.270.616
- Nguyên giá	228		2.808.687.283	2.340.687.283
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(594.091.663)	(559.416.667)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	512.886.383.205	496.078.848.128
1. Nguyên giá	231		708.342.691.592	666.929.589.200
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(195.456.308.387)	(170.850.741.072)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		10.900.403.296	4.657.301.320
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	10.900.403.296	4.657.301.320
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		664.902.252.751	787.544.636.193
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.12	346.587.341.761	376.958.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.12	364.346.649.145	457.024.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.12	(46.031.738.155)	(46.438.357.955)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.351.036.176	5.927.959.939
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	4.998.388.212	5.575.311.975
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		6.936.378.078.497	6.395.069.984.067

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(Trình bày lại) VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		5.280.980.645.897	4.763.869.472.050
I. Nợ ngắn hạn	310		5.055.573.645.554	4.617.110.271.994
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.129.457.640.871	1.235.424.535.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	849.968.322.088	504.716.562.317
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	108.114.120.638	141.719.586.416
4. Phải trả người lao động	314		19.916.166.915	16.240.684.142
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.331.039.342.671	1.217.378.435.731
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	125.952.495.365	126.379.393.807
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	545.768.409.967	563.937.397.715
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	925.526.903.617	795.483.784.553
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		7.064.908.115	5.314.035.810
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		12.765.335.307	10.515.855.628
II. Nợ dài hạn	330		225.407.000.343	146.759.200.056
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	141.064.440.237	145.012.213.153
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	150.000.000	150.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	78.795.419.000	789.570.539
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.589.724.742	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		807.416.364	807.416.364
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.655.397.432.600	1.631.200.512.017
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	1.655.397.432.600	1.631.200.512.017
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		72.087.372.885	70.706.609.047
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		58.344.525.790	33.768.260.580
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(5.697.426.080)	(13.607.245.407)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		64.041.951.870	47.375.505.987
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		147.936.329.936	149.696.438.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.936.378.078.497	6.395.069.984.067
(440 = 300+400)				

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

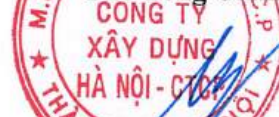
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	(trình bày lại) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	3.215.235.834.810	2.588.502.780.600
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	408.557.719	69.475.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	3.214.827.277.091	2.588.433.305.600
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.070.670.454.604	2.386.530.911.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		144.156.822.487	201.902.394.009
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	97.655.988.493	25.865.724.305
7. Chi phí tài chính	22	6.4	56.355.871.422	59.060.255.014
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		54.352.491.222	51.331.364.334
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	963.219.828	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	108.449.688.934	98.231.662.585
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		76.044.030.796	70.476.200.715
11. Thu nhập khác	31	6.6	103.896.827.829	124.713.674.412
12. Chi phí khác	32	6.6	100.687.688.314	97.755.193.010
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	3.209.139.515	26.958.481.402
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		79.253.170.311	97.434.682.117
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	6.685.530.603	36.627.337.864
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.589.724.742	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		67.977.914.966	60.807.344.253
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		64.041.951.870	47.076.032.215
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.935.963.096	13.731.312.038
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	448	331

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026
Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	(trình bày lại) VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		79.253.170.311	97.434.682.117
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		33.424.242.245	19.811.765.537
- Các khoản dự phòng	03		16.310.203.446	14.817.332.327
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(97.655.988.493)	(26.079.821.835)
- Chi phí lãi vay	06		54.352.491.222	51.331.364.334
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		85.684.118.731	157.315.322.480
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(592.179.186.526)	140.750.037.618
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(108.345.882.464)	130.545.120.448
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		332.792.200.764	(670.024.368.360)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.586.427.087	4.221.440.406
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54.352.491.222)	(50.100.535.957)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(31.240.603.803)	(10.363.390.360)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.975.446.542)	(5.184.836.288)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(370.030.863.975)	(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		(9.357.022.237)	(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		(15.000.000.000)	(71.717.779.832)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		56.000.000.000	68.907.917.328
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		174.952.901.300	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		50.420.459.579	52.078.503.707
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		257.016.338.642	43.308.482.628

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	(trình bày lại) VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		1.321.164.576.972	1.090.703.654.122
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.113.115.609.447)	(935.758.791.377)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41.819.321.520)	(55.759.843.200)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>166.229.646.005</i>	<i>99.185.019.545</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>53.215.120.672</i>	<i>(160.347.707.840)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>		<i>438.522.216.415</i>	<i>598.869.924.255</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	<i>70</i>	<i>5.1</i>	<i>491.737.337.087</i>	<i>438.522.216.415</i>

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 20/11/1995 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 14/8/2014.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Tổng Công ty Cổ phần số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/6/1996, kinh doanh thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021 là 1.410.480.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm mười tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn*); tương đương 141.048.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.

Tổng số lao động tại Tổng Công ty ngày 31/12/2025 là 575 người (tại ngày 31/12/2024 là 578 người).

1.2. Lĩnh vực 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).

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và thi công các công trình xây dựng.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc, Công ty con, liên doanh liên kết như sau:

Tên đơn vị phụ thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Ban quản lý dự án số 1 (trước đây là Ban quản lý các Dự án Phát triển Nhà và Đô thị)	Dự án Khu Ngoại Giao, phường Xuân Đình, TP Hà Nội	Quản lý dự án
Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị và Nhà ở (ngừng hoạt động)	Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Quản lý, vận hành dự án
Công ty Xây dựng Quốc tế	Số B3B, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng
Chi nhánh Hồ Chí Minh (ngừng hoạt động)	Số 11 đường D1, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM	Xây dựng

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	50,36%	50,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại và xây dựng	50,09%	50,09%
Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	95,52%	95,52%
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	Thi công xây dựng	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng	28,53%	28,53%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Hà Nội	Kinh doanh Khách sạn	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Hà Nội	Tư vấn	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	44,00%	44,00%
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20,00%	20,00%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi 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.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính của các Công ty con của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ, Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp, Công ty TNHH MTV Hancorp 3, Công ty TNHH MTV Hantech, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp.

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

Ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 Tổng 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 đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

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 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 3 năm đến 5 năm.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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 chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

Nguyên tắc kế toán 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 kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay hợp nhất cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước về số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Văn bản số 5405/BXD-QLDN ngày 19/6/2025 của Bộ Xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu bán hàng và doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và phí dịch vụ, cho thuê thiết bị),...

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Tổng 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;
- 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty 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 và 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 được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh Bất động sản, xây dựng, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	20.496.311.494	13.552.219.241
Tiền gửi ngân hàng	458.258.780.593	388.985.178.464
Các khoản tương đương tiền	12.982.245.000	35.984.818.710
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	12.982.245.000	35.984.818.710
Tổng	491.737.337.087	438.522.216.415

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.652.985.021	6.652.985.021	47.652.985.021	47.652.985.021
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	6.552.985.021	6.552.985.021	47.552.985.021	47.552.985.021
- Chứng khoán kinh doanh (**)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tổng	6.652.985.021	6.652.985.021	47.652.985.021	47.652.985.021

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP với lãi suất từ 3,9%/năm đến 6,6%/năm.

(**): Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 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.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng

Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.156.607.527.951	1.924.384.971.554
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1	235.194.621.537	297.738.924.321
- Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP		
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	215.989.585.052	216.405.627.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.699.900.000	48.777.159.998
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	478.621.769.093	50.570.444.277
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.155.423.360	11.368.009.357
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	44.580.757.769	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	15.586.038.600	36.984.692.306
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	310.680.733	1.345.909.060
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
Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	58.211.100.588	38.706.649.904
Công ty cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội	-	36.971.900.518
Công ty CP Intimex Việt Nam	3.076.652.412	7.820.547.411
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	2.209.072.595	3.321.086.482
Công ty cổ phần phát triển BĐS Hoa Đất	-	1.677.374.824
Công ty TNHH đầu tư và PT đô thị Gia Lâm	7.727.340.003	7.727.340.003
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	159.185.833.421	138.613.630.614
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	25.908.817.239
Công ty cổ phần FECON	4.073.821.286	22.602.043.872
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	658.166.869.402	748.223.921.766
Tổng	2.156.607.527.951	1.924.384.971.554

Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan
(chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

1.533.431.808

14.557.707.216

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Hancorp	198.561.223.855	109.710.895.110
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	65.938.512.876
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000	50.417.419.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	29.161.327.815
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Hancorp 5	11.052.000.050	11.204.097.626
Công ty Cổ phần Cung cấp Thiết bị và Dịch vụ bảo dưỡng Hàng Không	129.143.371.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	4.095.992.775	5.736.943.402
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	2.620.278.275
Các đối tượng khác	420.842.847.997	379.345.137.717
Tổng	908.879.230.412	654.134.611.821
<i>Trong đó trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>253.038.361.566</i>	<i>145.370.656.528</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	576.483.255.825	(88.910.054.229)	506.861.634.204	(88.910.054.229)
- Tạm ứng	111.479.329.455	-	101.688.489.899	-
- Ký cược, ký quỹ	12.639.296.064	-	131.170.395	-
- Phải thu khác	452.364.630.306	(88.910.054.229)	405.041.973.910	(88.910.054.229)
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.423.759.161	(14.852.252.980)	29.673.759.161	(14.852.252.980)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmark	4.667.351.532	-	7.196.409.464	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	2.500.000.000	-	3.516.880.955	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	4.824.594.541	-	4.807.494.541	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	1.283.589.360	-	1.283.589.360	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	1.370.197.742	-	1.637.127.067	-
Công ty cổ phần Hancorp	45.035.486.608	-	42.552.036.594	-
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xi nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	16.608.035.915	-	20.562.548.411	-
Các khoản phải thu khác	346.651.615.447	(74.057.801.249)	293.812.128.357	(74.057.801.249)
Dài hạn	2.683.500.000	-	2.680.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.683.500.000	-	2.680.500.000	-
Tổng	579.166.755.825	(88.910.054.229)	509.542.134.204	(88.910.054.229)

Trong đó phải thu khác là các bên liên quan
(Chỉ tiết tại Thuyết minh số 7.1)

(*): Đây là giá trị phải thu các chủ đầu tư thứ cấp tiền thuê đất phải nộp của dự án Ngoại giao đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Nợ phải thu khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển xây dựng	33.429.921.970	17.429.921.970	33.429.921.970	17.429.921.970
Công ty CP xây dựng Hancorp.2	70.920.622.916	16.785.938.128	70.920.622.916	16.785.938.128
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.673.759.161	14.821.506.181	29.673.759.161	14.821.506.181
Công ty TNHH MTV Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
Công ty TNHH Tân Long	5.939.869.743	-	7.139.869.743	300.000.000
Các đối tượng khác	107.285.501.092	35.875.946.885	115.998.454.299	63.956.595.643
Tổng	273.158.492.121	84.913.313.164	283.071.445.328	113.293.961.922

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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 (*)	1.568.368.627.147	(42.657.027)	1.487.252.729.421	(42.657.027)
Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
Hàng hóa	3.644.205.827	-	17.601.416.043	-
Tổng	1.578.380.548.295	(42.657.027)	1.510.970.164.970	(42.657.027)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Dự án đầu tư bất động sản

Các hạng mục tại dự án Ngoại giao đoàn

Dự án Nhà ở cao tầng N01-T8-NGĐ

Nhà ở cao tầng N01, N02 - Khu Ngoại giao đoàn

Dự án BT1 đến BT6 Ngoại giao đoàn

Khu công cộng CC1-CC5A Ngoại giao đoàn

Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu Ngoại giao đoàn

Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại giao đoàn

Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7 Ngoại giao đoàn

Các hạng mục khác tại Dự án Ngoại giao đoàn

Dự án Quê Võ 18ha

Dự án Quê Võ 9,9ha

Dự án ĐTXD hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)

Các công trình xây lắp

Gói thầu 12T2 Nội Bài

TT điều dưỡng và phục hồi CN TP HCM

Gói thầu 12-T3TSN

TCHM cọc nhà ga hàng hóa số 1 và XD, LĐTĐ các CT phụ trợ còn lại - DADTXD

Cảng HKQT Long Thành GĐ1

Thị công sân bay Long Thành gói thầu 5.10

Thị công các tuyến đường còn lại Dream City Hưng Yên

(VHOP2)HD 0111/2021

Thị công 172 căn thấp tầng đợt 6, 7 (Hợp đồng 2502/2022)

Dream City Hưng Yên

Cọc đại trà tường vây chung cư HH1-HH2 phường Thủy Nguyên

Các công trình khác

Tổng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
874.390.751.582	-	-	823.702.804.129	-
496.038.015.078	-	-	460.716.444.742	-
11.149.672.702	-	-	13.597.380.104	-
81.330.480.413	-	-	81.330.480.413	-
77.668.604.419	-	-	77.668.604.419	-
104.909.267.873	-	-	101.819.050.151	-
126.951.374.976	-	-	115.244.144.847	-
24.992.300.172	-	-	24.299.920.677	-
12.644.052.624	-	-	-	-
56.392.261.899	-	-	46.756.864.131	-
188.582.169.211	-	-	175.465.273.250	-
150.079.033.112	-	-	149.729.061.105	-
39.691.534.181	-	-	37.792.025.032	-
693.977.875.565	(42.657.027)	(42.657.027)	663.549.925.292	(42.657.027)
52.146.224.175	-	-	-	-
18.460.304.908	-	-	19.310.894.698	-
22.431.802.532	-	-	124.461.140.606	-
35.557.768.410	-	-	-	-
16.397.719.432	-	-	15.971.933.786	-
12.224.513.210	-	-	16.356.996.344	-
767.913.870	-	-	20.515.091.134	-
60.167.178.536	-	-	-	-
475.824.450.492	(42.657.027)	(42.657.027)	466.933.868.724	(42.657.027)
1.568.368.627.147	(42.657.027)	(42.657.027)	1.487.252.729.421	(42.657.027)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

- (*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:
- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;
- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích 70,1ha;
- Tổng mức đầu tư: 486 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, đụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	78.429.353.035	56.276.341.921	36.118.759.991	9.766.637.600	180.591.092.547
Tăng trong năm	116.349.000	6.800.000	168.972.727	153.327.274	445.449.001
Mua trong năm	-	6.800.000	168.972.727	153.327.274	329.100.001
Xây dựng cơ bản hoàn thành	116.349.000	-	-	-	116.349.000
Giảm trong năm	-	-	1.237.220.161	40.600.782	1.277.820.943
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.237.220.161	40.600.782	1.277.820.943
Số dư tại 31/12/2025	78.545.702.035	56.283.141.921	35.050.512.557	9.879.364.092	179.758.720.605
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	42.404.237.858	55.180.259.069	25.018.816.588	9.480.943.348	132.084.256.863
Tăng trong năm	2.986.560.089	634.676.022	2.663.020.010	124.653.156	6.408.909.277
Khấu hao trong năm	2.959.994.867	634.676.022	2.663.020.010	124.653.156	6.382.344.055
Phân loại lại	26.565.222	-	-	-	26.565.222
Giảm trong năm	-	-	1.263.785.383	40.600.782	1.304.386.165
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.237.220.161	40.600.782	1.277.820.943
Phân loại lại	-	-	26.565.222	-	26.565.222
Số dư tại 31/12/2025	45.390.797.947	55.814.935.091	26.418.051.215	9.564.995.722	137.188.779.975
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	36.025.115.177	1.096.082.852	11.099.943.403	285.694.252	48.506.835.684
Tại 31/12/2025	33.154.904.088	468.206.830	8.632.461.342	314.368.370	42.569.940.630

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 17.929.932.840 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 19.747.869.324 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 81.621.090.918 VND (tại ngày 01/01/2025 là 75.987.039.406 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	1.719.187.283	621.500.000	2.340.687.283
Tăng trong năm	-	468.000.000	468.000.000
Mua trong năm		468.000.000	468.000.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	1.719.187.283	1.089.500.000	2.808.687.283
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	-	559.416.667	559.416.667
Tăng trong năm	-	34.674.996	34.674.996
Khấu hao trong năm	-	34.674.996	34.674.996
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	-	594.091.663	594.091.663
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	1.719.187.283	62.083.333	1.781.270.616
Tại 31/12/2025	1.719.187.283	495.408.337	2.214.595.620

(*): Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài (94m²) tại số 1C5, đường D1, Phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 189.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 189.000.000 VND).

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	666.929.589.200	45.457.966.573	4.044.864.181	708.342.691.592
Nhà (*)	658.785.964.936	37.427.632.787	4.044.864.181	692.168.733.542
Cơ sở hạ tầng (**)	8.143.624.264	8.030.333.786	-	16.173.958.050
Giá trị hao mòn lũy kế	170.850.741.072	26.328.435.322	1.722.868.007	195.456.308.387
Nhà (*)	168.942.444.660	25.894.289.849	1.722.868.007	193.113.866.502
Cơ sở hạ tầng (**)	1.908.296.412	434.145.473	-	2.342.441.885
Giá trị còn lại	496.078.848.128	19.129.531.251	2.321.996.174	512.886.383.205
Nhà (*)	489.843.520.276	11.533.342.938	2.321.996.174	499.054.867.040
Cơ sở hạ tầng (**)	6.235.327.852	7.596.188.313	-	13.831.516.165

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

(*): Bất động sản đầu tư là nhà gồm:

Bất động sản đầu tư cho thuê

- (1) Tầng hầm, trung tâm thương mại khối 3 tầng, tầng 1 và tầng 2, diện tích khu văn phòng thuộc dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long;
- (2) Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- (3) Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- (4) Bãi đỗ xe P2 khu Ngoại giao đoàn.
- (5) Tầng hầm N01T6,7 thuộc dự án nhà ở cao tầng N01T6,7 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn.
- (6) Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- (7) Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower;
- (8) Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn;
- (9) Diện tích sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

- (10) Biệt thự 28.6 dự án khu dân cư Phương An - Long Thọ, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

():** Bất động sản đầu tư cho thuê là cơ sở hạ tầng bao gồm:

- (1) Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A, Dự án Ngoại giao đoàn;
- (2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8, Dự án Ngoại giao đoàn.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	10.900.403.296	4.657.301.320
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
Chi phí cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 số Quang Trung	10.041.230.495	4.097.151.320
Chi phí mua tài sản cố định khác	299.022.801	-
Tổng	10.900.403.296	4.657.301.320

(*): Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy hoạch giãn dân của UBND xã Cổ Loa, Hà Nội với tổng diện tích là 189 m².

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	346.587.341.761	(13.153.051.673)	376.958.757.352	(8.522.338.189)
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	8.320.000.000		8.320.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	36,00%	36,00%	3.706.000.000	(3.706.000.000)	3.706.000.000	(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	2.244.173.657	-	2.244.173.657	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	9.706.450.571	-	9.706.450.571	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	2.845.200.000	(2.791.280.175)	2.845.200.000	(2.791.280.175)
Công ty Cổ phần Thị công Cơ giới Xây lắp	28,53%	28,53%	17.428.165.112	-	17.428.165.112	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	19.087.163.048	-	19.087.163.048	-
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng (4)			-	-	10.919.762.009	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK (4)			-	-	19.451.653.582	-
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	91.614.451.680	-	91.614.451.680	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (3)	44,00%	44,00%	150.055.737.693	-	150.055.737.693	-
Công ty CP Đầu Tư cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	11,08%	22,00%	30.800.000.000	(6.655.771.498)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	11,02%	22,00%	1.280.000.000	-	1.280.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			364.346.649.145		(32.878.686.482)	(37.916.019.766)
Công ty Cổ phần Bạch đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049		-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng (4)			-		-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%	4.500.000.000		(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
Tuyên Quang						
Công ty Cổ phần SAHABAK (3)	25,00%	25,00%	32.500.000.000		(19.500.000.000)	(25.935.201.866)
Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng Phú Mỹ (4)					-	-
Công ty Cổ phần Dầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000		-	-
Công ty Cổ phần ĐT & PTXây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072		-	-
Công ty Cổ phần Dầu Tư Và Phát Triển Nhà Cíc - Cinc - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000		(114.430.500)	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859		(1.479.341.982)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Gas đô thị (1)	1,16%	1,16%	1.613.940.000		(1.068.690.000)	(984.563.400)
Công ty chứng khoán Dầu khí (2)	0,17%	0,17%	690.000.000		-	(165.600.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%	175.218.750.000		-	-
Công ty Cổ phần BOT xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000		(3.216.224.000)	(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	55.861.727.130		-	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	6,00%	6,00%	43.820.063.035		-	-
Công ty Cổ phần đô thị Mộc Châu (***)	15,00%	15,00%	1.000.000.000		-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	9,00%	9,00%	1.725.000.000		-	-
Tổng			710.933.990.906	(*) (46.031.738.155)	833.982.994.148	(*) (46.438.357.955)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

- (1): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2025 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025) tương ứng 545.250.000 VND và 1.483.080.000 VND.
- (2): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2025 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025) tương ứng là 770.000.000 VND và 880.000.000 VND.
- (3): Tỷ lệ góp vốn bao gồm cả phần Tổng Công ty đứng tên cho các cổ đông khác. Phần vốn góp Tổng Công ty đang đứng tên này được thuyết minh tại Thuyết minh số 5.19.
- (4): Tổng Công ty chuyển nhượng cổ phần tại các Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP.

Tại ngày 31/12/2025, đối với các khoản đầu tư còn lại, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đánh giá giá trị dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.

(**): Thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 04/2/2021 của Hội đồng Quản trị về việc góp vốn điều lệ vào Công ty cổ phần Đô thị Mộc Châu với cam kết góp vốn 15% vốn điều lệ tương đương với 7,5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2025, Tổng Công ty góp vốn 1 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 5500630009 ngày 08/01/2021 được cấp bởi Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La.

(***): Giao dịch các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.13 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.288.202.785	2.297.706.109
Công cụ dụng cụ phân bổ	1.288.202.785	2.073.527.473
Chi phí chờ phân bổ	-	224.178.636
Dài hạn	4.998.388.212	5.575.311.975
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.379.426.466	2.510.481.525
Chi phí khác	3.618.961.746	3.064.830.450
Tổng	6.286.590.997	7.873.018.084

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	1.129.457.640.871	1.129.457.640.871	1.235.424.535.875	1.235.424.535.875
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 TNHH Hà Hùng	2.005.558.317	2.005.558.317	15.680.987.701	15.680.987.701
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 Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	-	-	42.536.350	42.536.350
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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lannak	21.042.917.262	21.042.917.262	57.339.010.475	57.339.010.475
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	21.195.619.772	21.195.619.772	19.421.076.424	19.421.076.424
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	28.534.731.886	28.534.731.886	28.563.064.173	28.563.064.173
Công ty Cổ phần VGHAU	32.403.487.361	32.403.487.361	20.364.933.606	20.364.933.606
Công ty CP XD Bảo tàng HCM	6.450.714.928	6.450.714.928	15.420.512.943	15.420.512.943
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
Các đối tượng khác	914.924.756.234	914.924.756.234	982.462.258.528	992.059.071.577
Tổng	1.129.457.640.871	1.129.457.640.871	1.235.424.535.875	1.235.424.535.875

Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

24.703.720.855 24.703.720.855 80.121.184.911 80.121.184.911

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.15 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	514.020.534.055	80.832.222.386
Cục Hậu Cần - Bộ Công An	-	84.124.593.296
ĐTXD CT mở rộng BV 30-4 BCA	-	15.079.806.428
Công ty cổ phần FECON	-	4.335.571.619
Ban quản lý dự án "Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"	44.446.122.881	50.090.505.929
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	13.316.194.175	15.170.026.485
Công ty cổ phần tập đoàn bất động sản CRV	51.260.491.367	-
Ban QLDA chuyên ngành Giao thông và Dân dụng tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu	28.945.000.000	-
Các đối tượng khác	197.979.979.610	255.083.836.174
Tổng	849.968.322.088	504.716.562.317

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	<u>Đơn vị tính: VND</u>		
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
			31/12/2025
a. Thuế và Các khoản phải nộp Nhà nước			
Thuế giá trị gia tăng	141.719.586.416	86.026.575.159	119.632.040.937
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.134.448.127	11.635.685.671	11.647.285.748
Thuế thu nhập cá nhân	24.391.854.138	6.685.530.603	24.740.276.209
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	305.252.826	4.402.447.460	4.394.901.138
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	68.452.751.400	25.625.239.846	33.768.176.858
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	41.819.321.520	34.849.902.000	41.819.321.520
	615.958.405	2.827.769.579	3.262.079.464
b. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước			
Thuế giá trị gia tăng	27.053.245.602	11.640.517.945	31.964.118.719
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.478.424.266	8.941.826.441	22.765.099.621
Thuế thu nhập cá nhân	2.497.476.977	-	6.500.327.594
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	7.400	-	7.400
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	76.336.959	2.698.691.504	2.698.691.504
	1.000.000		1.000.000

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm soát của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và 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.

(*): Đây là các khoản chậm nộp: Phạt chậm nộp cổ tức, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế đất....

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.331.039.342.671	1.217.378.435.731
Chi phí lãi vay	1.878.939.875	2.259.328.053
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	964.196.796.062	814.098.818.414
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	361.536.117.197	400.944.087.247
Chi phí phải trả khác	3.427.489.537	76.202.017
Tổng	1.331.039.342.671	1.217.378.435.731

5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	125.952.495.365	126.379.393.807
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	73.512.972.810	71.912.931.902
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	2.922.778.860	3.090.791.042
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"	40.144.762.531	37.074.507.259
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	5.424.208.248	10.353.390.688
Doanh thu dịch vụ khác	-	-
Dài hạn	141.064.440.237	145.012.213.153
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	140.950.440.237	144.898.213.153
Doanh thu chưa thực hiện khác	114.000.000	114.000.000
Tổng	267.016.935.602	271.391.606.960

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

- (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 25/5/2017 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 đồng, thời hạn cho thuê là 50 năm từ ngày 29/11/2012.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.19 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	545.768.409.967	563.937.397.715
Kinh phí công đoàn	11.155.013.531	11.609.907.864
Bảo hiểm xã hội	669.982.290	717.196.407
Bảo hiểm y tế	53.726.051	62.070.347
Bảo hiểm thất nghiệp	51.447.191	55.155.767
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	538.728.702	541.978.702
Phải trả, phải nộp khác	533.299.512.202	550.951.088.628
Cổ tức lợi nhuận phải trả	609.429.139	588.839.224
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	473.114.587	-
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	8.837.794.747	8.839.894.747
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi Măng Mỹ Đức (*)	9.793.145.000	9.793.145.000
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Sahabak (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	-	28.048.172.268
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	292.457.253.530	284.959.794.440
Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	42.840.000.000	38.250.000.000
Công ty BĐS Tú Minh (***)	21.831.000.000	21.831.000.000
Các khoản phải trả khác	143.457.775.199	145.640.242.949
Dài hạn	150.000.000	150.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	150.000.000	150.000.000
Tổng	545.918.409.967	564.087.397.715
<i>Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	5.969.290.233	4.160.758.193

(*): Các khoản phải trả tiền nhận vốn góp hộ đầu tư vào các đơn vị chi tiết tại Thuyết minh số 5.12 - Các khoản đầu tư tài chính.

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15/07/2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04/8/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án “ Khu đô thị mới Quê Võ I - Bắc Ninh tại Thị xã Quê Võ, Tỉnh Bắc Ninh”. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ góp 5%, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land góp 95%. Lợi nhuận và rủi ro được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

(***): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án Khu đô thị mới Thị xã Quê Võ, tỉnh Bắc Ninh. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh thống nhất hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị mới Thị xã Quê Võ, tỉnh Bắc Ninh theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hai bên tham gia tất cả các hoạt động hợp tác liên quan để thực hiện đầu tư kinh doanh Dự án có hiệu quả và được hưởng lợi nhuận tương đương tỷ lệ vốn góp. Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn đang tiến hành các thủ tục xin UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương hợp tác đầu tư dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	31/12/2025				Phát sinh trong năm			01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị								
Vay ngắn hạn									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	925.526.903.617	925.526.903.617	1.242.377.249.972	1.112.334.130.908			795.483.784.553	795.483.784.553	
- Sở Giao dịch (1)	598.105.210.391	598.105.210.391	822.370.207.086	615.597.376.671			391.332.379.976	391.332.379.976	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	265.417.251.311	265.417.251.311	391.419.603.528	458.792.152.263			332.789.800.046	332.789.800.046	
- CN Hà Nội (2)	-	-	-	8.802.892.729			8.802.892.729	8.802.892.729	
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp									
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao	3.176.322.690	3.176.322.690	3.176.322.690	-			-	-	
dịch (3)									
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển	18.050.089.280	18.050.089.280	18.054.643.834	18.993.275.650			18.988.721.096	19.077.594.596	
Nông thôn Việt Nam (4)	-	-	1.652.785.432	1.652.785.432			-	-	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	1.756.177.107			1.756.177.107	1.667.303.607	
Ngân hàng Quân Đội - CN Trần Duy Hưng	-	-	-	-			-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (5)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-			18.658.000.000	18.658.000.000	
Các đối tượng khác	22.120.029.945	22.120.029.945	5.703.687.402	6.739.471.056			23.155.813.599	23.155.813.599	
Vay dài hạn									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển	78.795.419.000	78.795.419.000	78.787.327.000	781.478.539			789.570.539	789.570.539	
Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (6)	78.787.327.000	78.787.327.000	78.787.327.000	-			-	-	
Các đối tượng khác	8.092.000	8.092.000	-	781.478.539			789.570.539	789.570.539	
Tổng	1.004.322.322.617	1.004.322.322.617	1.321.164.576.972	1.113.115.609.447			796.273.355.092	796.273.355.092	
<i>Trong đó, vay các bên liên quan</i>	<i>18.658.000.000</i>	<i>18.658.000.000</i>	<i>-</i>	<i>8.892.892.729</i>			<i>27.460.892.729</i>	<i>27.460.892.729</i>	

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/134621/HĐTD ngày 03/09/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội được chuyển tiếp từ các hợp đồng theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 sang. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 03/09/2025 đến 31/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2025/134621/HĐTD ngày 22/12/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng), trong đó dư nợ ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tại mọi thời điểm tối đa 495.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi lăm tỷ đồng). Hạn mức tín dụng trên bao gồm toàn bộ dư bảo lãnh, dư nợ vay ngắn hạn đã cấp phục vụ thi công Gói thầu số 12. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 22/12/2025 đến 21/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Gói thầu số 12 "Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2" thuộc Dự án "Mở rộng nhà ga hành khách T2 - Cảng hàng không quốc tế Nội Bài". Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

(2) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2025/134621/HĐTD ngày 03/09/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội được chuyển tiếp từ các hợp đồng theo hợp đồng tín dụng số 02/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 sang. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 03/09/2025 đến 31/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/134621/HĐTD ngày 10/10/2023, được lập ngày 22/10/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Số tiền cấp tín dụng: 600.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng*). Thời hạn cấp tín dụng: đến hết 05/12/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định từng từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2024/134616/HĐTD ngày 02/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Hạn mức tín dụng: 550.000.000.000 VND trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C là 150.000.000.000 VND; hạn mức bảo lãnh (không gồm bảo lãnh thanh toán) là 400.000.000.000 VND. Hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/134616/HĐTD ngày 28/11/2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Quyền sử dụng đất với thửa đất tại TTTM khu đô thị Cao Xanh Hà Khánh B - Hạ Long, Quảng Ninh) số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/134616/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBD ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo; Các hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ và các văn bản khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (3) Hợp đồng tín dụng số REF2435830399 ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch và Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VND trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán là 50.000.000.000 VND; hạn mức phát hành bảo lãnh (không gồm bảo lãnh vay vốn, bảo lãnh thanh toán và bảo lãnh có tính chất tương tự) là 100.000.000.000 VND. Hạn mức tổng nêu trên tại mọi thời điểm không vượt quá 150.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh để thực hiện các công trình thi công xây lắp; Thời hạn vay: Theo từng Giấy nhận nợ cụ thể nhưng không vượt quá 09 tháng; Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ cụ thể;
- (4) Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-2023 ngày 08/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà. Hạn mức cấp tín dụng: 28.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng) bao gồm hạn mức cho vay và mở LC. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh và thực hiện các bảo lãnh, L/C phát sinh. Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày ký hợp đồng đến ngày 08/06/2024; thời gian vay và lãi suất quy định cụ thể ở từng hợp đồng, khác ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ".
- (5) Hợp đồng vay vốn số 01/2011/VX ngày 09/05/2011 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân. Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 VND. Thời hạn vay: bắt đầu từ ngày gửi đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn. Lãi suất cho vay: 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.
- (6) Bao gồm các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/134621/HĐTD ngày 21/08/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng số tiền vay: 41.922.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu đồng) nhưng không vượt quá 55% tổng mức đầu tư của Dự án. Mục đích vay: Cấp tín dụng dài hạn để thực hiện đầu tư Dự án: Xây dựng trường mầm non tại ô đất NT1, Khu Đoàn Ngoại giao tại Phường Xuân Đình, Hà Nội. Thời hạn vay: 96 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: áp dụng cố định trong năm đầu tiên theo thông báo của bên cấp tín dụng tại ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 8. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2025/134621/HĐTD ngày 22/08/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng số tiền vay: 65.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ đồng) nhưng không vượt quá 72,8% giá trị đã đầu tư còn lại sau khấu hao đối với phần diện tích thuộc quyền sở hữu và sử dụng riêng của Khách hàng thuộc Dự án. Mục đích vay: Cho vay bù đắp tài chính chi phí đã đầu tư phần diện tích thuộc quyền sở hữu và sử dụng riêng của Khách hàng tại tăng hàm thuộc Dự án Nhà ở cao tầng NO1-T8 tại Khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Đình, Hà Nội. Thời hạn vay: Tối đa 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: áp dụng cố định trong năm đầu tiên theo thông báo của bên cấp tín dụng tại ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 8. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động 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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	69.939.947.675	32.907.579.532	141.646.925.742	1.621.523.656.938
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	47.076.032.215	13.731.312.038	60.807.344.253
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(4.559.135.000)	(4.559.135.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	447.934.497	(447.934.497)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(699.738.559)	(689.711.937)	(1.389.450.496)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	318.726.875	(2.318.726.875)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(42.314.400.000)	-	(42.314.400.000)
Điều chỉnh tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Tây Hồ	-	-	-	-	(434.551.236)	(432.952.442)	(867.503.678)
Số dư tại 31/12/2024	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	33.768.260.580	149.696.438.401	1.631.200.512.017

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Biến động vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

	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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	33.768.260.580	149.696.438.401	1.631.200.512.017
Lãi trước kỳ này	-	-	-	-	64.041.951.870	3.935.963.096	67.977.914.966
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(5.045.437.100)	(5.045.437.100)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	943.763.838	(943.763.838)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(1.361.503.312)	(1.330.321.750)	(2.691.825.062)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	437.000.000	(2.437.000.000)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	-	(35.262.000.000)	-	(35.262.000.000)
Điều chỉnh tại các công ty con	-	-	-	-	620.068.725	598.199.054	1.218.267.779
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	(81.488.235)	81.488.235	-
Số dư tại 31/12/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	72.087.372.885	58.344.525.790	147.936.329.936	1.655.397.432.600

(*): Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/6/2025, Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

+ Quỹ Khen thưởng, phúc lợi: 2.000.000.000 VND;

+ Quỹ Đầu tư phát triển: 437.000.000 VND;

+ Chia cổ tức: 3% vốn điều lệ, tương ứng 42.314.400.000 VND.

Tổng Công ty đã thực hiện tạm phân phối Nghị quyết HĐQT số 75/NQ-HĐQT ngày 12/12/2025 của HĐQT Tổng Công ty về Phương án tạm phân phối lợi nhuận năm 2024 với tỷ lệ: 2,5% tương ứng 35.262.000.000 VND, việc điều chỉnh tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 chính thức sẽ được thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của Nhà nước (Đại diện Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Tổng	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.262.000.000	42.314.400.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu năm	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu phát hành trong năm	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại trong năm	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối năm	141.048.000	141.048.000
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và cam kết thuê hoạt động**a. Tài sản cho thuê ngoài**

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động, cụ thể:

- Cho thuê một phần Tòa nhà văn phòng tại số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- Cho thuê mặt bằng tầng hầm, trung tâm thương mại khối 3 tầng, tầng 1 và tầng 2, diện tích khu văn phòng thuộc dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long;
- Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A;
- Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8;
- Tầng hầm thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N01-T6,7- dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)**b. Tài sản thuê ngoài**(1) 886 m² đất trụ sở Tổng Công ty - số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội:

- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 104740 ngày 08/9/2003 của UBND Thành phố Hà Nội cho thuê đất 30 năm làm trụ sở từ 28/01/2003 đến 28/01/2033.
- + Hợp đồng thuê đất số 43-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 28/4/2003 cho thuê đất 57 Quang Trung thời hạn 30 năm làm trụ sở Tổng Công ty. Theo quy định của hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- + Mục đích sử dụng: Lô đất này Tổng Công ty đang sử dụng làm trụ sở làm việc và cho thuê một phần.

(2) 6.094,91m² đất Khu TDTT có ký hiệu (H) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

- + Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.
- + Mục đích sử dụng: lô đất công cộng thể thao và khu bể bơi phục vụ cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(3) 406 m² đất Nhà trẻ (khu K) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- + Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.
- + Mục đích sử dụng: lô đất nhà trẻ, đây là lô đất phục vụ nhu cầu giáo dục cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(4) 2.086 m² đất Trung tâm thương mại Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

- + Hợp đồng thuê đất số 103/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 22/02/2016 giữa bên cho thuê Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2010. Theo quy định của hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- + Mục đích thuê đất: Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình đa năng 28 tầng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	41.217.520.110	386.863.717.500
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.053.942.278.109	2.012.808.657.973
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	18.747.029.464	78.903.074.085
Doanh thu cung cấp dịch vụ	101.329.007.127	109.927.331.042
Tổng	3.215.235.834.810	2.588.502.780.600

Giảm giá hàng bán xây lắp	408.557.719	69.475.000
Tổng	408.557.719	69.475.000

Doanh thu thuần

Doanh thu kinh doanh bất động sản	41.217.520.110	386.863.717.500
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.053.533.720.390	2.012.739.182.973
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	18.747.029.464	78.903.074.085
Doanh thu cung cấp dịch vụ	101.329.007.127	109.927.331.042
Tổng	3.214.827.277.091	2.588.433.305.600

Trong đó doanh thu bán hàng với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

- 7.093.071.063

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.165.954.026	242.269.349.499
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.974.313.277.790	1.987.965.020.298
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp vật tư	18.790.033.173	79.092.165.528
Giá vốn cung cấp dịch vụ	69.401.189.615	77.204.376.266
Tổng	3.070.670.454.604	2.386.530.911.591

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.048.436.959	3.391.576.305
Cổ tức, lợi nhuận được chia	39.703.653.476	22.474.148.000
Thanh lý khoản đầu tư	51.903.898.058	-
Tổng	97.655.988.493	25.865.724.305

Trong đó doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

1.124.756.275 2.269.148.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	54.352.491.222	51.331.364.334
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	83.014.739
Dự phòng tổn thất đầu tư	(406.619.800)	7.645.875.941
Chi phí tài chính khác	2.410.000.000	-
Tổng	56.355.871.422	59.060.255.014
<i>Trong đó chi phí tài chính các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh 7.1</i>	<i>571.102.739</i>	<i>-</i>

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	963.219.828	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	963.219.828	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	108.449.688.934	98.231.662.585
Chi phí nhân viên quản lý	39.070.156.277	47.877.859.070
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	14.940.535.458	1.137.628.080
Chi phí đồ dùng văn phòng	220.151.862	305.659.947
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.421.081.222	5.353.414.183
Thuế phí và lệ phí	1.304.721.367	14.495.050.709
Chi phí dự phòng	24.508.409.878	7.171.456.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.745.478.781	6.071.499.478
Chi phí bằng tiền khác	6.239.154.089	15.819.094.732
Tổng	109.412.908.762	98.231.662.585

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	415.306.566
Cho thuê văn phòng, địa điểm	4.231.046.723	4.901.350.037
Thu nhập từ thu phí quản lý, tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	95.832.775.045	80.610.792.205
Thu nhập theo Bản án liên quan dự án Quế Võ (*)	-	27.837.863.909
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	1.760.313.657	-
Thu nhập khác	2.072.692.404	10.948.361.695
Tổng	103.896.827.829	124.713.674.412
Chi phí khác		
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	94.745.393.333	78.633.950.775
Gía trị còn lại, Chi phí thanh lý tài sản	47.488.889	-
Các khoản bị phạt	590.870.389	-
Chi phí khác	5.303.935.703	19.121.242.235
Tổng	100.687.688.314	97.755.193.010
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	3.209.139.515	26.958.481.402

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.685.530.603	6.366.856.506
Tổng	6.685.530.603	6.366.856.506

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	64.041.951.870	47.076.032.215
Các khoản điều chỉnh tăng	620.068.725	-
Tăng do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	620.068.725	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.442.991.547)	(434.551.236)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.361.503.312)	-
Tăng/giảm do điều chỉnh khác	(81.488.235)	(434.551.236)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	63.219.029.048	46.641.480.979
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	448	331

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	203.851.039.764	164.691.890.698
Chi phí nhân công	141.997.502.985	104.094.980.809
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.424.242.245	50.909.726.094
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.905.798.782.181	2.021.863.696.283
Chi phí khác bằng tiền	50.255.742.733	57.921.406.660
Chi phí dự phòng	24.508.409.878	7.254.440.693
Tổng	3.359.835.719.786	2.406.736.141.237

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bộ Xây dựng	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	6.224.606.000	5.446.305.000
Tổng	6.224.606.000	5.446.305.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư các bên liên quan**

Công nợ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	1.533.431.808	14.557.707.216
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	-	11.368.009.357
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng (*)	-	476.807.349
Công ty Cổ phần thi công cơ giới Xây lắp	1.100.480.066	2.246.868.093
Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	-	33.070.675
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	432.951.742	432.951.742
Trả trước cho người bán	253.038.361.566	145.370.656.528
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng	-	181.089.272
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	330.080.139	330.080.139
Công ty Cổ phần Cơ khí & xây dựng	1.191.054.000	1.191.054.000
Công ty Cổ phần Hancorp	198.561.223.855	109.710.895.110
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	36.423.814.950	21.469.130.748
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	11.052.000.050	11.204.097.626
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	5.480.188.572	1.284.309.633
Phải thu khác	148.254.098.690	158.511.299.173
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29.423.759.161	29.673.759.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	-	7.196.409.464
Công ty Cổ phần Hancorp	45.035.486.608	42.552.036.594
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng (*)	-	4.807.494.541
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	207.851.834
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	1.370.197.742	1.637.127.067
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	66.964.436.561	66.964.436.561
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	5.114.524.174	5.114.524.174
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	-	11.965.333
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	345.694.444	345.694.444
Phải trả người bán	24.703.720.855	80.121.184.911
Công ty Cổ phần XD số 34	3.443.466.813	3.311.312.553
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	-	57.339.010.475
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	21.195.619.772	19.421.076.424
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	64.634.270	49.785.459
Phải trả khác	5.969.290.233	4.160.758.193
Công ty Cổ phần xây dựng số 34	2.593.145.000	2.593.145.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	3.376.145.233	1.488.024.152
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	-	79.589.041
Vay và nợ ngắn hạn	18.658.000.000	27.460.892.729
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	-	8.802.892.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	18.658.000.000	18.658.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Giao dịch các bên liên quan**

Các bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ	-	7.093.071.063
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	-	4.889.446.213
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	2.200.561.345
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	-	3.063.505
Thu nhập khác	1.335.689.669	-
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	1.022.297.214	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	313.392.455	-
Giao dịch mua hàng hóa dịch vụ	217.117.586.996	327.632.862.435
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	1.408.310.884	11.680.243.518
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	28.459.358.998	140.286.806.988
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	183.764.356.173	175.471.366.643
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	2.963.513.458	194.445.286
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	502.204.153	-
Công ty TNHH Quốc Tế Hồ Tây	19.843.330	-
Cổ tức	553.653.536	2.269.148.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	17.100.000	185.400.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	499.653.536	480.482.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	36.900.000	92.250.000
Công ty cổ phần Trung Đô	-	1.511.016.000
Lãi cho vay, lãi ứng trước	571.102.739	-
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	571.102.739	-
Đi vay	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	-	7.000.000.000
Trả gốc vay	8.802.892.729	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	8.802.892.729	7.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

Lĩnh vực	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần	3.053.533.720.390	41.217.520.110	120.076.036.591	3.214.827.277.091
Giá vốn hàng bán	2.974.313.277.790	8.165.954.026	88.191.222.788	3.070.670.454.604
Lợi nhuận gộp	79.220.442.600	33.051.566.084	31.884.813.803	144.156.822.487

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận gộp	79.220.442.600	33.051.566.084	31.884.813.803	144.156.822.487
Doanh thu hoạt động tài chính				97.655.988.493
Chi phí tài chính				(56.355.871.422)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng				(109.412.908.762)
Lợi nhuận khác	-	-	3.209.139.515	3.209.139.515
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(6.685.530.603)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(4.589.724.742)
Lợi nhuận trong năm				67.977.914.966

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	2.275.901.038.120	599.554.250.571	61.677.795.371	2.937.133.084.062
Tài sản không phân bổ				3.999.244.994.435
Tổng tài sản				6.936.378.078.497
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.380.428.880.850	819.479.893.740	14.176.128.983	3.214.084.903.573
Nợ phải trả không phân bổ				2.066.895.742.324
Tổng nợ phải trả				5.280.980.645.897

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu thuần	2.012.739.182.973	386.863.717.500	188.830.405.127	2.588.433.305.600
Giá vốn hàng bán	1.987.965.020.298	242.269.349.499	156.296.541.794	2.386.530.911.591
Lợi nhuận gộp	24.774.162.675	144.594.368.001	32.533.863.333	201.902.394.009
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	24.774.162.675	144.594.368.001	32.533.863.333	201.902.394.009
Doanh thu hoạt động tài chính				25.865.724.305
Chi phí tài chính				(59.060.255.014)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng				(98.231.662.585)
Lợi nhuận khác	-	-	26.958.481.402	26.958.481.402
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(31.555.049.700)	(4.191.839.459)	(880.448.705)	(36.627.337.864)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm				60.807.344.253

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2025 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	2.908.911.273.342	587.894.844.400	56.499.613.370	3.553.305.731.112
Tài sản không phân bổ				2.841.764.252.955
Tổng tài sản				6.395.069.984.067
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.321.605.799.370	832.290.499.657	11.255.114.352	3.165.151.413.379
Nợ phải trả không phân bổ				1.598.718.058.671
Tổng nợ phải trả				4.763.869.472.050

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được điều chỉnh hồi tố do điều chỉnh hồi tố theo theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước số 224/KTNN-TH ngày 15/9/2025. Một số chỉ tiêu thay đổi như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Tóm lược):

Chỉ tiêu	MS	31/12/2024 (Đã trình bày) VND	01/01/2025 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100	5.064.202.899.412	5.046.904.618.709	(17.298.280.703)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	2.876.641.099.414	2.915.603.734.173	38.962.634.759
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.885.422.336.795	1.924.384.971.554	38.962.634.759
Hàng tồn kho	140	1.566.589.651.484	1.510.927.507.943	(55.662.143.541)
Hàng tồn kho	141	1.566.632.308.511	1.510.970.164.970	(55.662.143.541)
Tài sản ngắn hạn khác	150	134.796.947.078	134.198.175.157	(598.771.921)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	27.652.017.523	27.053.245.602	(598.771.921)
TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200	1.366.283.079.023	1.348.165.365.358	(18.117.713.665)
Tài sản cố định	220	51.195.128.313	51.276.119.778	80.991.465
Tài sản cố định hữu hình	221	48.425.844.219	48.506.835.684	80.991.465
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(132.165.248.328)	(132.084.256.863)	80.991.465
Bất động sản đầu tư	230	506.631.677.317	496.078.848.128	(10.552.829.189)
Nguyên giá	231	678.289.744.627	666.929.589.200	(11.360.155.427)
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(171.658.067.310)	(170.850.741.072)	807.326.238
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	795.190.512.134	787.544.636.193	(7.645.875.941)
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(38.792.482.014)	(46.438.357.955)	(7.645.875.941)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270	6.430.485.978.435	6.395.069.984.067	(35.415.994.368)
Chỉ tiêu	MS	01/01/2025 (Đã trình bày) VND	01/01/2025 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300	4.793.615.108.376	4.763.869.472.050	(29.745.636.326)
Nợ ngắn hạn	310	4.646.855.908.320	4.617.110.271.994	(29.745.636.326)
Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.245.021.348.924	1.235.424.535.875	(9.596.813.049)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	140.652.115.869	141.719.586.416	1.067.470.547
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	1.238.258.593.088	1.217.378.435.731	(20.880.157.357)
Phải trả ngắn hạn khác	319	564.273.534.182	563.937.397.715	(336.136.467)
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1.636.870.870.059	1.631.200.512.017	(5.670.358.042)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	39.905.049.348	33.768.260.580	(6.136.788.768)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	53.512.294.755	47.375.505.987	(6.136.788.768)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	149.230.007.675	149.696.438.401	466.430.726
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	6.430.485.978.435	6.395.069.984.067	(35.415.994.368)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất (Tóm lược):

Chỉ tiêu	MS	Năm 2024 (Đã trình bày) VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.597.545.414.888	2.588.502.780.600	(9.042.634.288)
Giá vốn hàng bán	11	2.410.675.441.139	2.386.530.911.591	(24.144.529.548)
Chi phí tài chính	22	51.495.370.538	59.060.255.014	7.564.884.476
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	85.846.687.175	98.231.662.585	12.384.975.410
Thu nhập khác	31	124.377.537.945	124.713.674.412	336.136.467
Chi phí khác	32	97.407.918.656	97.755.193.010	347.274.354
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35.816.082.335	36.627.337.864	811.255.529
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	60	53.212.820.983	47.076.032.215	(6.136.788.768)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	13.264.881.312	13.731.312.038	466.430.726
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	374	331	(44)

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc





Nguyễn Nhật Quang

Nguyễn Thị Thu Hương

Dương Ngọc Quang