

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](mailto: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;



TÔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TÔNG GIÁM ĐỐC  
*Dương Ngọc Quang*



**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 46



# **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

## **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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

### **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 Tổng 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

# **TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

## **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 riêng cho năm kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng.

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: 142/2026/BCKT-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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP được lập ngày 26/3/2026 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7.2 - Thông tin so sánh tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty đã trình bày lại một số số liệu so sánh của Báo cáo tài chính riêng 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 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 RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND (Trình bày lại)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>4.022.018.938.036</b>	<b>3.381.553.404.843</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>389.496.638.738</b>	<b>309.860.481.594</b>
1. Tiền	111		389.496.638.738	309.860.481.594
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	3.292.985.021	3.292.985.021
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.718.462.874.773</b>	<b>2.272.656.936.296</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.653.024.705.918	1.365.411.768.229
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	786.613.358.297	624.542.426.749
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	364.597.703.966	368.475.634.726
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(85.772.893.408)	(85.772.893.408)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>767.974.806.648</b>	<b>686.426.641.411</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	767.974.806.648	686.426.641.411
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>142.791.632.856</b>	<b>109.316.360.521</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		96.372.515.076	91.115.005.607
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	46.419.117.780	18.201.354.914
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.289.998.231.457</b>	<b>1.407.989.493.772</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.872.245.996</b>	<b>35.586.565.873</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	30.097.918.909	34.256.813.790
- Nguyên giá	222		87.163.092.290	87.050.365.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.065.173.381)	(52.793.552.008)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	1.774.327.087	1.329.752.083
- Nguyên giá	228		2.107.700.000	1.639.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(333.372.913)	(309.947.917)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>438.399.512.908</b>	<b>417.421.822.228</b>
1. Nguyên giá	231		560.678.797.155	519.743.298.016
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(122.279.284.247)	(102.321.475.788)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>10.601.380.495</b>	<b>4.657.301.320</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	10.601.380.495	4.657.301.320
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>807.315.412.611</b>	<b>948.275.706.277</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		192.511.012.070	192.511.012.070
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		314.507.341.761	344.878.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		362.621.649.145	455.299.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(62.324.590.365)	(44.413.299.941)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>809.679.447</b>	<b>1.048.098.074</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	809.679.447	1.048.098.074
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.312.017.169.493</b>	<b>4.789.542.898.615</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND (Trình bày lại)
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ ( 300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>3.816.668.516.536</b>	<b>3.303.552.205.939</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.596.816.749.299</b>	<b>3.158.539.992.786</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	589.299.406.725	638.611.089.164
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	618.807.823.388	350.934.561.569
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	96.640.847.821	130.119.626.835
4. Phải trả người lao động	314		5.532.924.778	5.457.684.978
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.267.889.139.984	1.155.575.123.993
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	3.947.772.916	3.947.772.916
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	126.824.644.020	175.760.624.233
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	880.363.119.502	691.183.314.433
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.511.070.165	6.950.194.665
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>219.851.767.237</b>	<b>145.012.213.153</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	141.064.440.237	145.012.213.153
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	78.787.327.000	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.495.348.652.957</b>	<b>1.485.990.692.676</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>1.495.348.652.957</b>	<b>1.485.990.692.676</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.908.859.524	37.471.859.524
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.959.793.433	38.038.833.152
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		339.833.152	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		46.619.960.281	38.038.833.152
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.312.017.169.493</b>	<b>4.789.542.898.615</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Dương Ngọc Quang



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.611.063.567.292	2.259.179.787.276
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		2.611.063.567.292	2.259.179.787.276
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.541.172.621.848	2.100.346.014.144
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		69.890.945.444	158.833.773.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	97.025.587.825	27.350.626.440
7. Chi phí tài chính	22	6.4	72.387.150.866	51.433.377.169
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.065.860.442	43.787.501.228
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	48.733.947.258	58.441.160.736
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		45.795.435.145	76.309.861.667
10. Thu nhập khác	31	6.6	81.496.020.941	70.008.510.330
11. Chi phí khác	32	6.6	77.914.618.096	76.672.632.487
12. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	3.581.402.845	(6.664.122.157)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		49.376.837.990	69.645.739.510
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.756.877.709	31.606.906.358
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		46.619.960.281	38.038.833.152

Người lập

Kế toán trưởng

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




Nguyễn Nhật Quang

Nguyễn Thị Thu Hương

Đương Ngọc Quang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND (Trình bày lại)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.376.837.990	69.645.739.510
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		26.016.323.617	14.173.693.231
- Các khoản dự phòng	03		17.911.290.424	7.645.875.941
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(97.025.587.825)	(27.560.171.895)
- Chi phí lãi vay	06		52.065.860.442	43.787.501.228
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		48.344.724.648	107.692.638.015
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(479.470.700.624)	191.430.713.143
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(81.548.165.237)	92.861.028.122
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		231.622.900.103	(540.146.146.354)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.019.090.842)	432.121.267
- Tiền lãi vay đã trả	14		(50.151.509.283)	(42.217.273.708)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26.084.003.562)	(7.825.419.528)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.439.124.500)	(1.540.778.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(363.744.969.297)	(199.313.117.043)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.288.274.456)	(5.843.851.163)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	209.545.455
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		50.568.689.048	53.175.283.028
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		217.233.315.892	47.540.977.320
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ cho vay	33		1.234.652.548.977	894.854.112.286
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(966.685.416.908)	(848.874.889.108)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41.819.321.520)	(55.790.784.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		226.147.810.549	(9.811.561.522)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		79.636.157.144	(161.583.701.245)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		309.860.481.594	471.444.182.839
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	389.496.638.738	309.860.481.594

Người lập

Kế toán trưởng

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

Nguyễn Nhật Quang

Nguyễn Thị Thu Hương

Đương Ngọc Quang



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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 Tổng 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 nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 250 người (tại ngày 31/12/2024 là 253 người).

#### **1.2 Ngành nghề hoạt động 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 RIÊNG (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 Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị phụ thuộc như sau:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
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%
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
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%
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%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

<b>Tên đơn vị phụ thuộc</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**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 riêng này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng**

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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.

**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 riêng.

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

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 ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

- (i) 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 ngoại 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 riêng.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

***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 con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, 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 riêng.

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

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 Công ty con, 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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 bình quân gia quyền.

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 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:

	<b>Số năm</b>
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

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 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 03 năm đến 05 năm.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 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 kỳ, 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:

**Số năm**

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.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 36 tháng.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- 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 riêng 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.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu 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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Hợp đồng xây dựng***

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định 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 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.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (Tiếp theo)**

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.

**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.

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	779.806.982	264.199.048
Tiền gửi ngân hàng	388.716.831.756	309.596.282.546
<b>Tổng</b>	<b>389.496.638.738</b>	<b>309.860.481.594</b>

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021
<b>Tổng</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>	<b>3.292.985.021</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.653.024.705.918</b>	<b>1.365.411.768.229</b>
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty	235.194.621.537	297.738.924.321
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng		
Bất động sản Lanmak	10.155.423.360	11.368.009.357
Bệnh viện Nhi Trung ương	16.580.108.238	16.580.108.238
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư		
Bất động sản Hà Nội	15.586.038.600	36.984.692.306
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty		
cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	479.668.528.054	50.570.444.277
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng		
Hàng không Việt Nam - CTCP	44.580.757.769	-
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	88.860.545.750	129.572.192.791
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	397.660.498.447	457.365.910.130
<b>Tổng</b>	<b>1.653.024.705.918</b>	<b>1.365.411.768.229</b>

*Trong đó phải thu các bên liên quan  
(trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

**6.781.709.979 14.895.188.068**

**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	-
Các đối tượng khác	305.293.246.932	358.110.174.322
<b>Tổng</b>	<b>786.613.358.297</b>	<b>624.542.426.749</b>

*Trong đó trả trước cho người bán các bên liên quan  
(trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

**277.661.882.330 213.042.228.672**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Đơn vị tính: VND			
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>364.597.703.966</b>	<b>(84.986.937.768)</b>	<b>368.475.634.726</b>	<b>(84.986.937.768)</b>
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	181.550.731		134.244.858	
- Tạm ứng	13.721.171.935	-	10.823.918.208	-
- Phải thu khác	350.694.981.300	(84.986.937.768)	357.517.471.660	(84.986.937.768)
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 Lanmak	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 Kinh Bắc	-	-	3.227.841.049	-
Công ty Cổ phần Hancorp	45.035.486.608	-	-	-
Các khoản phải thu khác	261.590.002.356	(70.134.684.788)	263.622.333.469	(70.134.684.788)
<b>Dài hạn</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>365.597.703.966</b>	<b>(84.986.937.768)</b>	<b>369.475.634.726</b>	<b>(84.986.937.768)</b>
<i>Trong đó phải thu khác các bên liên quan được trình bày Thuyết minh 7.1</i>	<i>186.409.701.900</i>	<i>(14.852.252.980)</i>	<i>207.228.096.082</i>	<i>(14.852.252.980)</i>

**5.6 Nợ phải thu khó đòi**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Đơn vị tính: VND			
	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
Các đối tượng khác	785.955.640	-	785.955.640	-
<b>Tổng</b>	<b>134.810.259.687</b>	<b>49.037.366.279</b>	<b>134.810.259.687</b>	<b>49.037.366.279</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	767.974.806.648	-	686.426.641.411	-
<b>Tổng</b>	<b>767.974.806.648</b>	<b>-</b>	<b>686.426.641.411</b>	<b>-</b>

**Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Dự án đầu tư bất động sản</b>	<b>496.338.015.078</b>	<b>-</b>	<b>460.716.444.742</b>	<b>-</b>
- Các hạng mục tại dự án	496.338.015.078	-	460.716.444.742	-
Ngoại giao đoàn				
Dự án Nhà ở cao tầng	11.149.672.702	-	13.597.380.104	-
N01-T8-NGĐ				
Nhà ở cao tầng N01, N02 - Khu	81.330.480.413	-	81.330.480.413	-
Ngoại giao đoàn				
Dự án BT1 đến BT6	77.668.604.419	-	77.668.604.419	-
Ngoại giao đoàn				
Khu công cộng CC1-CC5A	104.909.267.873	-	101.819.050.151	-
Ngoại giao đoàn				
Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu	126.951.374.976	-	115.244.144.847	-
Ngoại giao đoàn				
Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại	24.992.300.172	-	24.299.920.677	-
giao đoàn				
Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7	12.944.052.624	-	-	-
Ngoại giao đoàn				
Các hạng mục khác tại Dự án	56.392.261.899	-	46.756.864.131	-
Ngoại giao đoàn				
<b>Các công trình xây lắp</b>	<b>271.636.791.570</b>	<b>-</b>	<b>225.710.196.669</b>	<b>-</b>
Gói thầu 12T2 Nội Bài	52.146.224.175	-	-	-
Gói thầu 12-T3TSN	22.431.802.532	-	124.432.296.606	-
TT điều dưỡng và phục hồi	18.460.304.908	-	19.310.894.698	-
CN TP. HCM				
TCHM cọc nhà ga hàng hóa số 1 và				
XD, LĐTĐ các CT phụ trợ còn lại -	35.557.768.410	-	-	-
DAĐTĐ Cảng HKQT Long				
Thành GĐ1				
Gói thầu Công trình depo05	20.487.591.931	-	-	-
Các công trình khác	122.553.099.614	-	81.967.005.365	-
<b>Tổng</b>	<b>767.974.806.648</b>	<b>-</b>	<b>686.426.641.411</b>	<b>-</b>

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>809.679.447</b>	<b>1.048.098.074</b>
Chi phí dụng cụ văn phòng	809.679.447	1.048.098.074
<b>Tổng</b>	<b>809.679.447</b>	<b>1.048.098.074</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.123.429.181	87.050.365.793
Tăng trong năm	-	-	-	153.327.274	153.327.274
Mua trong năm	-	-	-	153.327.274	153.327.274
Giảm trong năm	-	-	-	40.600.782	40.600.782
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	40.600.782	40.600.782
Số dư tại 31/12/2025	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.236.155.673	87.163.092.290
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	32.943.465.096	4.443.037.764	10.463.387.385	4.943.691.763	52.793.552.008
Tăng trong năm	2.131.090.992	28.488.189	2.036.187.888	116.455.086	4.312.222.155
Khấu hao trong năm	2.131.090.992	28.488.189	2.036.187.888	116.455.086	4.312.222.155
Giảm trong năm	-	-	-	40.600.782	40.600.782
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	40.600.782	40.600.782
Số dư tại 31/12/2025	35.074.556.088	4.471.495.953	12.499.575.273	5.019.546.067	57.065.173.381
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2025	26.043.961.025	28.488.189	8.004.627.158	179.737.418	34.256.813.790
Tại 31/12/2025	23.912.870.033	-	5.968.439.270	216.609.606	30.097.918.909

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là: 17.929.932.480 VND (tại ngày 01/01/2025 là 19.747.869.324 VND)

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 15.315.159.214 VND (tại ngày 01/01/2025 là 12.444.048.644 VND).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Tổng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	1.297.200.000	342.500.000	1.639.700.000
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	1.297.200.000	810.500.000	2.107.700.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2025	-	309.947.917	309.947.917
Tăng trong năm	-	23.424.996	23.424.996
Khấu hao trong năm	-	23.424.996	23.424.996
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	-	333.372.913	333.372.913
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2025	1.297.200.000	32.552.083	1.329.752.083
Tại 31/12/2025	1.297.200.000	477.127.087	1.774.327.087

(\*): Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài (94m<sup>2</sup>) tại số 1C5, đường D1, Phường Thanh 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 117.500.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 117.500.000 VND).

**5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Khoản mục</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
<b>Nguyên giá</b>	<b>519.743.298.016</b>	<b>44.980.363.320</b>	<b>4.044.864.181</b>	<b>560.678.797.155</b>
Nhà (*)	511.599.673.752	36.950.029.534	4.044.864.181	544.504.839.105
Cơ sở hạ tầng (**)	8.143.624.264	8.030.333.786	-	16.173.958.050
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>102.321.475.788</b>	<b>21.680.676.466</b>	<b>1.722.868.007</b>	<b>122.279.284.247</b>
Nhà (*)	100.413.179.376	21.246.530.993	1.722.868.007	119.936.842.362
Cơ sở hạ tầng (**)	1.908.296.412	434.145.473	-	2.342.441.885
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>417.421.822.228</b>	<b>23.299.686.854</b>	<b>2.321.996.174</b>	<b>438.399.512.908</b>
Nhà (*)	411.186.494.376	15.703.498.541	2.321.996.174	424.567.996.743
Cơ sở hạ tầng (**)	6.235.327.852	7.596.188.313	-	13.831.516.165

(\*): 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) Toà nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

**Bất động sản đầu tư chờ tăng giá**

(7) 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;
- (2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8;
- (3) Bể bơi tầng 6, khu dịch vụ caphe không gian mở tầng 26 và phòng phụ trợ tại tầng hầm B1 – N01T67.

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 riêng. 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 riêng 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.

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.601.380.495</b>	<b>4.657.301.320</b>
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung	10.041.230.495	4.097.151.320
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
<b>Tổng</b>	<b>10.601.380.495</b>	<b>4.657.301.320</b>

(\*): Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy hoạch giãn dân của UBND xã Cổ Loa, Đông Anh với tổng diện tích là 189 m<sup>2</sup>.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP**

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,  
TP. Hà Nội

**Mẫu số B 09 - DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Các khoản đầu tư tài chính 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
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			192.511.012.070	(22.948.623.708)	192.511.012.070	(6.435.201.866)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	50,36%	50,36%	87.683.054.206	-	87.683.054.206	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ	50,09%	50,09%	22.427.957.864	-	22.427.957.864	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	95,52%	95,52%	32.000.000.000	(16.513.421.842)	32.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(366.146.478)	20.000.000.000	(366.146.478)
Công ty TNHH MTV Hantech	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(6.069.055.388)	10.000.000.000	(6.069.055.388)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)**

	Tỷ lệ		31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Dầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>			<b>314.507.341.761</b>	<b>(6.497.280.175)</b>	<b>344.878.757.352</b>	<b>(6.497.280.175)</b>
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	8.320.000.000	-	8.320.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	3.706.000.000	(3.706.000.000)	3.706.000.000	(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	36,00%	36,00%	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 Thi 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 Lannak (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 (1)	44,00%	44,00%	150.055.737.693	-	150.055.737.693	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.13 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	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	12,97%	12,97%	362.621.649.145	(32.878.686.482)	455.299.236.796	(31.480.817.900)
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng (4)			4.542.847.049	-	4.542.847.049	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%	-	-	8.686.787.651	-
Công ty Cổ phần Sahabak (1)	25,00%	25,00%	4.500.000.000	(4.500.000.000)	4.500.000.000	(4.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ (4)			32.500.000.000	(19.500.000.000)	32.500.000.000	(19.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	-	-	83.990.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.695.579.072	-	1.695.579.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	1.474.200.000	(114.430.500)	1.474.200.000	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.488.318.859	(1.479.341.982)	3.488.318.859	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) (2)	1,16%	1,16%	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) (3)	0,17%	0,17%	1.613.940.000	(1.068.690.000)	1.613.940.000	(984.563.400)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dẻo Cà	8,06%	8,06%	690.000.000	-	690.000.000	(165.600.000)
Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	175.218.750.000	-	175.218.750.000	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	3.216.224.000	(3.216.224.000)	3.216.224.000	(3.216.224.000)
Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng	6,00%	6,00%	55.861.727.130	-	55.861.727.130	-
Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	15,00%	15,00%	43.820.063.035	-	43.820.063.035	-
			1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>869.640.002.976</b>	<b>(62.324.590.365)</b>	<b>992.689.006.218</b>	<b>(44.413.299.941)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)**

- (1): 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.
- (2): 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 31/12/2024) tương ứng 545.250.000 VND và 850.590.000 VND.
- (3): 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 chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 31/12/2025 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025) và ngày 31/12/2024 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024) tương ứng là 770.000.000 VND và 760.000.000 VND.
- (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.

Giao dịch các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>589.299.406.725</b>	<b>589.299.406.725</b>	<b>638.611.089.164</b>	<b>638.611.089.164</b>
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 Đầu tư nhà và Xây dựng Tây Hồ	13.185.950.460	13.185.950.460	9.524.074.355	9.524.074.355
Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng ACC-BVA	4.325.231.190	4.325.231.190	6.029.721.953	6.029.721.953
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	726.890.425	726.890.425	12.986.130.119	12.986.130.119
Công ty 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 CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	26.928.238.037	26.928.238.037	20.119.027.160	20.119.027.160
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	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	19.200.310.284	19.200.310.284
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng HCM	6.450.714.928	6.450.714.928	15.420.512.943	15.420.512.943
Các đối tượng khác	422.518.790.875	422.518.790.875	425.273.501.381	425.273.501.381
<b>Tổng</b>	<b>589.299.406.725</b>	<b>589.299.406.725</b>	<b>638.611.089.164</b>	<b>638.611.089.164</b>

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

**78.730.111.690      78.730.111.690      111.615.900.531      111.615.900.531**

**5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	514.020.534.055	98.513.690.140
Cục Hậu Cần - Bộ Công An	-	84.124.593.296
ĐTXD CT mở rộng BV 30-4 BCA	-	15.079.806.428
Các đối tượng khác	104.787.289.333	153.216.471.705
<b>Tổng</b>	<b>618.807.823.388</b>	<b>350.934.561.569</b>

*Trong đó người mua ứng tiền trước là các bên  
liên quan  
(trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

**90.999.600      317.845.317**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.16 Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>130.119.626.835</b>	<b>67.951.546.933</b>	<b>101.430.325.947</b>	<b>96.640.847.821</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.818.504.812	2.756.877.709	19.766.648.154	2.808.734.367
Thuế thu nhập cá nhân	110.994.298	3.331.722.023	3.352.624.876	90.091.445
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	67.819.595.708	24.213.291.010	33.257.667.321	58.775.219.397
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	41.819.321.520	34.849.902.000	41.819.321.520	34.849.902.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	551.210.497	2.799.754.191	3.234.064.076	116.900.612
<b>b. Các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>18.201.354.914</b>	-	<b>28.217.762.866</b>	<b>46.419.117.780</b>
Thuế giá trị gia tăng	15.915.729.605	-	21.900.407.458	37.816.137.063
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.285.625.309	-	6.317.355.408	8.602.980.717

**5.17 Chi phí phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	954.068.518	703.913.910
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	917.839.863.471	773.329.691.208
Trích trước chi phí các dự án Bất động sản	348.160.207.995	381.541.518.875
Chi phí phải trả khác	935.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.267.889.139.984</b>	<b>1.155.575.123.993</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.947.772.916</b>	<b>3.947.772.916</b>
Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp		
Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
<b>Dài hạn</b>	<b>141.064.440.237</b>	<b>145.012.213.153</b>
Trung tâm thương mại số 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
<b>Tổng</b>	<b>145.012.213.153</b>	<b>148.959.986.069</b>

(\*): 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 RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>126.824.644.020</b>	<b>175.760.624.233</b>
Kinh phí công đoàn	155.656.130	219.619.918
Phải trả, phải nộp khác	126.668.987.890	175.541.004.315
Cổ tức lợi nhuận phải trả	609.429.139	588.839.224
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	473.114.587	27.552.471.000
Phí bảo trì 2% - Dự án Tòa nhà N01T8 NGĐ	2.236.769.245	2.200.398.868
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 Cổ phần Sahabak (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	-	28.048.172.268
Phải trả lãi vay	1.517.613.193	1.517.613.193
Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	42.840.000.000	38.250.000.000
Các khoản phải trả khác	47.361.121.979	45.750.470.015
<b>Tổng</b>	<b>126.824.644.020</b>	<b>175.760.624.233</b>
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (trình bày tại Thuyết minh số 7.1)	5.983.938.866	4.175.406.826

(\*): Các khoản phải trả tiền nhận vốn góp hộ đầu tư vào các đơn vị chi tiết tại Thuyết minh số 5.13 - Các khoản đầu tư tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

		31/12/2025			Phát sinh trong năm		01/01/2025		Đơn vị tính: VND		
		Số có khả năng trả nợ									
a. Vay		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ				
Vay ngắn hạn											
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	880.363.119.502	880.363.119.502	1.155.865.221.977	966.685.416.908	691.183.314.433	691.183.314.433				
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	598.105.210.391	598.105.210.391	822.370.207.086	615.597.376.671	391.332.379.976	391.332.379.976				
	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (3)	248.007.909.111	248.007.909.111	301.695.014.891	342.285.147.508	288.598.041.728	288.598.041.728				
	Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp (4)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-				
	Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	-				
	Vay các đối tượng khác	5.250.000.000	5.250.000.000	2.800.000.000	8.802.892.729	8.802.892.729	8.802.892.729				
Vay dài hạn											
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	78.787.327.000	78.787.327.000	78.787.327.000	-	-	-				
		78.787.327.000	78.787.327.000	78.787.327.000	-	-	-				
Tổng		959.150.446.502	959.150.446.502	1.234.652.548.977	966.685.416.908	691.183.314.433	691.183.314.433				
Trong đó: Vay với các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh số 7.1		29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000	8.802.892.729	8.802.892.729	8.802.892.729				



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 số dư của các hợp đồng hạn mức tín dụng sau:

- 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, 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.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2025/134621/HĐTD ngày 22/12/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và 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) 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.

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 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 tiền vay có kỳ hạn số 02/2025/TH-HANCORP ngày 24/3/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ. Số tiền: 15.000.000.000 VND. Thời hạn: 6 tháng; lãi suất 6,6%/năm. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (4) Hợp đồng tiền vay có kỳ hạn ngày 17/3/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp. Số tiền: 15.300.000.000 VND. Thời hạn: 9 tháng; lãi suất 7%/năm. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Bao gồm số dư của các hợp đồng hạn mức tín dụng sau:

- 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 Tảo, quận Bắc Từ Liêm, 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 Nhà ở cao tầng NO1-T8 tại Khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, 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 RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>37.153.132.649</b>	<b>44.633.126.875</b>	<b>1.492.266.259.524</b>
Lãi trong năm trước	-	-	38.038.833.152	38.038.833.152
Trích lập các quỹ	-	318.726.875	(2.318.726.875)	(2.000.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(42.314.400.000)	(42.314.400.000)
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>37.471.859.524</b>	<b>38.038.833.152</b>	<b>1.485.990.692.676</b>
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>37.471.859.524</b>	<b>38.038.833.152</b>	<b>1.485.990.692.676</b>
Lãi trong năm nay	-	-	46.619.960.281	46.619.960.281
Trích lập các quỹ	-	437.000.000	(2.437.000.000)	(2.000.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(35.262.000.000)	(35.262.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>37.908.859.524</b>	<b>46.959.793.433</b>	<b>1.495.348.652.957</b>

(\*): Thực hiện 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;

+ 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% vốn điều lệ, 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.

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
Vốn góp của Nhà nước (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
<b>Tổng</b>	<b>1.410.480.000.000</b>	<b>1.410.480.000.000</b>

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức</b>	<b>35.262.000.000</b>	<b>42.314.400.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>141.048.000</b>	<b>141.048.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán</b>	<b>141.048.000</b>	<b>141.048.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>141.048.000</b>	<b>141.048.000</b>
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 riêng 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;

**b. Tài sản thuê ngoài**

(1): 886 m<sup>2</sup> 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): 6.094,91m<sup>2</sup> đất Khu TĐTT 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 m<sup>2</sup> 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)**

(4): 2.086 m<sup>2</sup> 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.

**c. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	40,60	67,00
<b>Tổng</b>	<b>40,60</b>	<b>67,00</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.233.902.049	371.627.524.139
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.575.031.639.064	1.837.834.914.961
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.798.026.179	49.717.348.176
<b>Tổng</b>	<b>2.611.063.567.292</b>	<b>2.259.179.787.276</b>

*Trong đó doanh thu với các bên liên quan (trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

**5.652.120.764 19.401.085.066**

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(4.667.386.446)	246.696.470.384
Giá vốn hoạt động xây lắp	2.525.052.611.910	1.819.890.976.873
Giá vốn cung cấp dịch vụ	20.787.396.384	33.758.566.887
<b>Tổng</b>	<b>2.541.172.621.848</b>	<b>2.100.346.014.144</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	289.073.391	235.613.440
Cổ tức, lợi nhuận được chia	44.832.616.376	27.115.013.000
Thanh lý khoản đầu tư	51.903.898.058	-
<b>Tổng</b>	<b>97.025.587.825</b>	<b>27.350.626.440</b>

*Trong đó doanh thu với các bên liên quan (trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

**4.582.518.536 6.910.013.000**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.4 Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	52.065.860.442	43.787.501.228
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	17.911.290.424	7.645.875.941
Chi phí tài chính khác	2.410.000.000	
<b>Tổng</b>	<b>72.387.150.866</b>	<b>51.433.377.169</b>
<i>Trong đó lãi vay với các bên liên quan (trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.107.828.766</i>	<i>162.082.192</i>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>48.733.947.258</b>	<b>58.441.160.736</b>
Chi phí nhân viên quản lý	27.616.600.982	26.624.915.968
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	4.582.500	495.778.052
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	18.843.470
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.351.345.626	3.282.466.215
Thuế phí và lệ phí	569.889.288	13.678.308.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.190.068.697	3.053.526.378
Chi phí bằng tiền khác	13.001.460.165	11.287.321.899
<b>Tổng</b>	<b>48.733.947.258</b>	<b>58.441.160.736</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Cho thuê văn phòng, địa điểm	4.231.046.723	4.901.350.037
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	209.545.455
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	77.143.826.800	59.380.198.147
Thu nhập khác	121.147.418	5.517.416.691
<b>Tổng</b>	<b>81.496.020.941</b>	<b>70.008.510.330</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	73.595.315.525	58.139.802.927
Chi phí khác	4.319.302.571	18.532.829.560
<b>Tổng</b>	<b>77.914.618.096</b>	<b>76.672.632.487</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>3.581.402.845</b>	<b>(6.664.122.157)</b>
<i>Trong đó, thu nhập khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.115.456.498</i>	<i>1.816.619.923</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>49.376.837.990</b>	<b>69.645.739.510</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN chưa bao gồm hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>35.475.549.495</b>	<b>(55.285.314.245)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	18.988.753.269	9.500.601.886
- Các khoản phạt chậm nộp	1.999.484.349	8.519.993.356
- Khấu hao ô tô trên 1,6 tỷ	223.020.303	223.020.303
- Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	-	96.000.000
- Chi phí khác	1.536.984.673	661.588.227
- Chi phí lãi vay không được trừ	15.229.263.944	-
Các khoản điều chỉnh giảm	44.832.616.376	27.115.013.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	44.832.616.376	27.115.013.000
Bù lỗ các năm trước	9.631.686.388	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(72.899.725.359)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành chưa bao gồm hoạt động kinh doanh Bất động sản (1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>	<b>13.901.288.495</b>	<b>124.931.053.755</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	116.899.951	25.838.529.696
- Phân bổ chi phí quản lý	116.899.951	7.614.041.636
- Chi phí giá vốn của các dự án	-	18.224.488.060
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.784.388.544	99.092.524.059
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành hoạt động Bất động sản (2)</b>	<b>2.756.877.709</b>	<b>19.818.504.812</b>
Thuế TNDN truy thu năm trước	-	11.788.401.546
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành = (1) + (2)</b>	<b>2.756.877.709</b>	<b>31.606.906.358</b>

**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.582.500	495.778.052
Chi phí nhân công	67.490.940.872	58.424.230.599
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.016.323.617	34.633.319.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.547.929.783.424	1.940.978.577.767
Chi phí khác bằng tiền	36.277.340.289	41.461.260.681
<b>Tổng</b>	<b>2.677.718.970.702</b>	<b>2.075.993.166.428</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Bộ Xây dựng	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ	Công ty con
Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hantech	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội	Công ty con
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Công ty con
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

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>6.224.606.000</b>	<b>5.446.305.000</b>

**Số dư với các bên liên quan**

<b>Công nợ</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>6.781.709.979</b>	<b>14.895.188.068</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Công ty con	5.121.232.981	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty con	107.480.192	317.915.854
Công ty TNHH MTV Hantech	Công ty con	19.564.998	19.564.998
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Công ty liên kết	-	11.368.009.357
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng (*)	Công ty liên kết	-	476.807.349
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	1.100.480.066	2.246.868.093
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	-	33.070.675
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	Công ty liên kết	432.951.742	432.951.742

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<b>Công nợ</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		<b>277.661.882.330</b>	<b>213.042.228.672</b>
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng (*)	Công ty liên kết	-	181.089.272
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết	330.080.139	330.080.139
Công ty Cổ phần Cơ khí & xây dựng	Công ty liên kết	1.191.054.000	1.191.054.000
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết	198.561.223.855	109.710.895.110
Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty liên kết	-	43.048.051.380
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết	36.423.814.950	21.469.130.748
Công ty TNHH Một thành viên Hancorp 3	Công ty con	8.408.918.329	8.408.918.329
Công ty TNHH MTV Hantech	Công ty con	16.214.602.435	16.214.602.435
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	Công ty liên kết	11.052.000.050	11.204.097.626
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	5.480.188.572	1.284.309.633
<b>Phải thu khác</b>		<b>186.409.701.900</b>	<b>207.228.096.082</b>
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết	29.423.759.161	29.673.759.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ	Công ty con	11.425.650.186	12.396.048.746
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội	Công ty con	-	502.382.621
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Công ty liên kết	-	7.196.409.464
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Công ty con	973.077.190	1.032.247.010
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết	45.035.486.608	42.552.036.594
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng (*)	Công ty liên kết	-	4.807.494.541
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	-	207.851.834
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	1.370.197.742	1.637.127.067
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết	66.964.436.561	66.964.436.561
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty con	332.761.485	459.618.775
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết	5.114.524.174	5.114.524.174
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Công ty con	-	8.902.385.408
Công ty TNHH MTV Hantech	Công ty con	12.481.856.724	12.481.856.724
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Công ty liên kết	-	11.965.333
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Công ty con	12.942.257.625	12.942.257.625
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết	345.694.444	345.694.444
<b>Phải trả người bán</b>		<b>78.730.111.690</b>	<b>111.615.900.531</b>
Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Hancorp	Công ty con	5.167.914.490	350.123.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hancorp 1	Công ty con	16.668.338.790	20.268.617.651
Công ty Cổ phần XD số 34	Công ty liên kết	3.443.466.813	3.311.312.553
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu XD Hancorp	Công ty con	1.001.900.214	1.351.900.214
Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty liên kết	18.002.286.881	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Công ty con	13.185.950.460	9.524.074.355



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 với các bên liên quan (Tiếp theo)**

<b>Công nợ</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Công ty liên kết	64.634.270	49.785.459
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Công ty liên kết		57.339.010.475
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	21.195.619.772	19.421.076.424
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>90.999.600</b>	<b>317.845.317</b>
Công ty CP Đầu tư và TM Hancorp 1	Công ty con	90.999.600	90.999.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Công ty con	-	226.845.717
<b>Phải trả khác</b>		<b>5.983.938.866</b>	<b>4.175.406.826</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Công ty con	14.648.633	14.648.633
Công ty Cổ phần xây dựng số 34	Công ty liên kết	2.593.145.000	2.593.145.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	Công ty liên kết	3.376.145.233	1.488.024.152
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Công ty liên kết	-	79.589.041
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>		<b>29.000.000.000</b>	<b>8.802.892.729</b>
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	Công ty liên kết	-	8.802.892.729
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu XD Hancorp	Công ty con	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Công ty con	15.000.000.000	-

**Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
<b>Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ</b>		<b>5.652.120.764</b>	<b>19.401.085.066</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Cung cấp dịch vụ	5.652.120.764	5.518.484.400
Công ty CP ĐT nhà và XD Tây Hồ	Cung cấp dịch vụ	-	1.136.984.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Cung cấp dịch vụ	-	4.889.446.213
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp		-	2.200.561.345
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội		-	5.652.545.603
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà		-	3.063.505
<b>Thu nhập khác</b>		<b>4.115.456.498</b>	<b>1.816.619.923</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Cung cấp dịch vụ	1.145.927.060	1.816.619.923
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Cung cấp dịch vụ	1.022.297.214	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Cung cấp dịch vụ	1.633.839.769	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Cung cấp dịch vụ	313.392.455	-
<b>Giao dịch mua hàng hóa dịch vụ</b>		<b>311.748.789.865</b>	<b>423.557.639.140</b>
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Thi công xây lắp	1.408.310.884	11.680.243.519
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak (*)	Thi công xây lắp	28.459.358.998	140.286.806.988
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Thi công xây lắp	183.764.356.173	175.471.366.643
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Thi công xây lắp	2.963.513.458	194.445.286
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Thi công xây lắp	502.204.153	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH Quốc Tế Hồ Tây	Thi công xây lắp	19.843.330	81.027.806
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Dịch vụ	5.320.461.818	629.912.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Thi công xây lắp	89.310.741.051	95.213.836.898
<b>Cổ tức</b>		<b>4.582.518.536</b>	<b>6.910.013.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội		4.028.865.000	4.028.865.000
Công ty cổ phần Trung Đô		-	1.511.016.000
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 Kinh doanh vật tư và Xây dựng (*)		17.100.000	185.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ		488.097.840	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp		612.000.000	612.000.000
<b>Đi vay</b>		<b>29.000.000.000</b>	<b>14.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội		-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp		-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ		15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp		14.000.000.000	-
<b>Lãi đi vay</b>		<b>2.107.828.766</b>	<b>162.082.192</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội		-	162.082.192
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp		571.102.739	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ		758.095.890	-
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp		778.630.137	-
<b>Chi phí khác</b>		<b>-</b>	<b>646.262.178</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp		-	646.262.178
<b>Trả gốc vay</b>		<b>8.802.892.729</b>	<b>14.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp		8.802.892.729	7.000.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội		-	7.000.000.000

(\*) Tại thời điểm ngày 31/12/2025 Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư và Xây dựng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng bất động sản Lanmak không còn là bên liên quan của Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được điều chỉnh hồi tố do điều chỉnh hồi tố 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 riêng (Tóm lược)**

Chỉ tiêu	MS	Tại 31/12/2024 Trình bày lại VND	Tại 31/12/2024 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn khác	136	368.475.634.726	368.362.234.726	113.400.000
Hàng tồn kho	140	686.426.641.411	698.811.616.821	(12.384.975.410)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18.201.354.914	18.972.783.977	(771.429.063)
Bất động sản đầu tư	230	417.421.822.228	433.870.785.145	(16.448.962.917)
Nguyên giá	231	519.743.298.016	546.830.595.392	(27.087.297.376)
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(102.321.475.788)	(112.959.810.247)	10.638.334.459
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	(44.413.299.941)	(36.767.424.000)	(7.645.875.941)
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>				<b>(37.137.843.331)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	638.611.089.164	648.207.902.213	(9.596.813.049)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	130.119.626.835	130.067.770.177	51.856.658
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	1.155.575.123.993	1.176.455.281.350	(20.880.157.357)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	38.038.833.152	44.751.562.735	(6.712.729.583)
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>				<b>(37.137.843.331)</b>

**Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng (Tóm lược)**

Chỉ tiêu	MS	Năm 2024 Trình bày lại VND	Năm 2024 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Giá vốn hàng bán	11	2.100.346.014.144	2.114.063.266.924	(13.717.252.780)
Chi phí tài chính	22	51.433.377.169	43.787.501.228	7.645.875.941
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	58.441.160.736	46.056.185.326	12.384.975.410
Chi phí khác	32	76.672.632.487	76.325.358.133	347.274.354
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>	<b>69.645.739.510</b>	<b>76.306.612.435</b>	<b>(6.660.872.925)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.606.906.358	31.555.049.700	51.856.658
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	<b>38.038.833.152</b>	<b>44.751.562.735</b>	<b>(6.712.729.583)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Tóm lược)**

Chỉ tiêu	MS	Năm 2024 Trình bày lại VND	Năm 2024 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận trước thuế	01	69.645.739.510	76.306.612.435	(6.660.872.925)
Các khoản dự phòng	03	7.645.875.941	-	7.645.875.941
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>107.692.638.015</b>	<b>106.707.634.999</b>	<b>985.003.016</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	191.430.713.143	190.772.684.080	658.029.063
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	92.861.028.122	91.114.387.171	1.746.640.951
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(540.146.146.354)	(537.143.538.619)	(3.002.607.735)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(199.313.117.043)</b>	<b>(199.700.182.338)</b>	<b>387.065.295</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.843.851.163)	(5.456.785.868)	(387.065.295)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>47.540.977.320</b>	<b>47.928.042.615</b>	<b>(387.065.295)</b>

Người lập



**Nguyễn Nhật Quang**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Thu Hương**

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



**Dương Ngọc Quang**