



CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG DÂN
DỤNG HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100105380
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.15 10:40:55+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.3.0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, Kế toán, Thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đàm Thanh Tùng

Chủ tịch (Bỏ nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Ông Đỗ Tiến Lợi

Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Ông Phương Kim Thảo

Thành viên

Ông Trần Hồng Tâm

Thành viên

Ông Nguyễn Đình Long

Thành viên

Ông Đoàn Trịnh Linh

Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Phạm Tiến Điệp

Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Ông Trần Quang Khuê

Phó Giám đốc

Ông Nguyễn Bình Nam

Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 giữa niên độ hay không
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên,
Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI



Phạm Tiến Điệp

Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Số: *1408.08* -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 12 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32*, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VIII.1 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đường Hà Nội ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa hai Công ty. Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa đã quyết định Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Ngày 25/6/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội vẫn chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

Kết luận của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		531.582.445.670	575.076.557.446
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		25.882.540.699	55.845.563.615
1 Tiền	111	V.1.	25.882.540.699	55.845.563.615
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.628.405.010	106.085.071.023
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	51.243.096.842	67.269.318.414
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	27.411.522.900	23.654.506.504
3 Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	15.575.457.244	18.762.918.081
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6.	(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	405.524.348.840	411.180.899.555
1 Hàng tồn kho	141		407.421.628.840	413.078.179.555
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI Tài sản ngắn hạn khác	160		9.547.151.121	1.965.023.253
1 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14.	9.547.151.121	1.965.023.253
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		380.532.969.870	365.426.375.333
I Các khoản phải thu dài hạn	210		41.217.500.000	41.217.500.000
1 Phải thu dài hạn khác	215	V.5.	41.217.500.000	41.217.500.000
II Tài sản cố định	220		71.407.871.617	50.288.314.419
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	59.438.665.071	38.319.107.873
- Nguyên giá	222		113.445.368.677	90.992.836.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.006.703.606)	(52.673.729.008)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV Bất động sản đầu tư	240	V.10.	224.027.211.412	230.000.991.358
- Nguyên giá	241		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(98.736.942.205)	(92.763.162.259)
V Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	42.683.254.750	42.683.254.750
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		42.683.254.750	42.683.254.750
VII Tài sản dài hạn khác	270		1.197.132.091	1.236.314.806
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11.	1.197.132.091	1.236.314.806
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		912.115.415.540	940.502.932.779

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C NỢ PHẢI TRẢ	300		367.012.718.223	379.243.606.443
I Nợ ngắn hạn	310		267.992.083.143	287.263.077.340
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	46.988.244.176	43.988.056.100
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	30.229.446.447	46.990.817.409
3 Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15.	24.324.216.300	18.918.834.900
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14.	9.365.816	1.366.065.950
5 Phải trả người lao động	315		4.725.712.660	6.771.391.035
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16.	13.017.470.188	13.866.947.367
7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17.	6.667.682.329	7.413.862.470
8 Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19.	95.962.717.492	96.564.297.808
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18.	10.696.487.849	14.436.492.265
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		35.370.739.886	36.946.312.036
II Nợ dài hạn	330		99.020.635.080	91.980.529.103
1 Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17.	71.023.586.030	64.242.554.425
2 Phải trả dài hạn khác	338	V.19.	5.029.049.050	4.769.974.678
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18.	22.968.000.000	22.968.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		545.102.697.317	561.259.326.336
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20.	270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.269.070.000	270.269.070.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		27.108.439.770	24.200.097.072
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		247.725.187.547	266.790.159.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		232.135.069.834	234.065.047.364
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		15.590.117.713	32.725.111.900
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		912.115.415.540	940.502.932.779

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	99.970.763.537	35.135.966.729
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		99.970.763.537	35.135.966.729
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	71.735.817.584	24.776.921.615
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28.234.945.953	10.359.045.114
6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	225.468.906	7.640.118
8 Chi phí tài chính	23	VI.4.	-	309.836.189
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	308.685.506
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7.	530.992.501	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.186.363.713	6.463.404.736
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22 - (23+25+26)}	30		20.743.058.645	3.593.444.307
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	4.432.063.792	4.699.468.832
13 Chi phí khác	32	VI.6.	4.886.844.462	2.845.793.794
14 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(454.780.670)	1.853.675.038
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		20.288.277.975	5.447.119.345
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	4.698.160.262	1.108.307.594
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		15.590.117.713	4.338.811.751
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	577	140

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiên Diệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		113.768.615.339	65.300.190.254
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(78.900.780.769)	(101.067.280.923)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.404.066.969)	(19.181.947.937)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(252.533.844)	(308.685.506)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.468.629.984)	(3.580.488.689)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.721.776.520	9.163.287.064
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(24.306.771.843)	(10.666.177.912)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.842.391.550)	(60.341.103.649)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(41.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.205.242.101
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	2.410.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	1.165.834.879
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		10.696.487.849	36.175.018.788
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.436.492.265)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.380.626.950)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.120.631.366)	36.175.018.788
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(29.963.022.916)	(23.000.249.982)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55.845.563.615	38.174.754.287
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	25.882.540.699	15.174.504.305

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/8/2023 thì vốn Điều lệ của Công ty là **270.269.070.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng./.)

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM (Hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết) thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XDH.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực sau:

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Xây dựng và lắp đặt thiết bị, máy móc cho các công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trụ sở Công ty tại: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể

- Đối với hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.

5. Nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2026 là 134 người (Tại ngày 31/12/2025: 139 người).

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.5 của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

1. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2026/TT-BTC ngày 27/10/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2026/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Nguyên tắc kế toán tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

Loại tài sản cố định

Nhà cửa vật kiến trúc

Máy móc, thiết bị

Thời gian khấu hao (năm)

05 - 45

03 - 10

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, biểu tượng của Công ty.

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Biểu tượng của Công ty

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chi tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

Cơ sở hạ tầng (diện tích mặt bằng)

Số năm

30

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí môi giới.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp được ghi nhận trên cơ sở số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước liên quan đến khoản thu tiền tạm nộp theo tiến độ của các Dự án mà Công ty đang thực hiện. Khoản tiền này sẽ được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của kỳ kế toán khi Dự án hoàn thành.

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Chi phí môi giới chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

12. Nguyên tắc kế toán vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí công trình, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình được xác định đã bán.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

15. Nguyên tắc kế toán doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Phân phối lợi nhuận

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

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính 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 kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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;
- Doanh nghiệp 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính 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:

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của hoạt động xây lắp, bất động sản đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là chi phí môi giới bất động sản, phát sinh trực tiếp trong quá trình tiêu thụ sản phẩm và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của 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 Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

1. Tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	899.513.715	1.046.801.711
Tiền gửi không kỳ hạn	24.983.026.984	54.798.761.904
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	14.528.782.737	49.695.265.843
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	4.323.261.469	508.246.226
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Trung Hoà	4.496.361.688	2.445.067.114
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác tại các Ngân hàng thương mại	1.634.621.090	2.150.182.721
Cộng	25.882.540.699	55.845.563.615

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (*)	34.130.000	-	34.130.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành (**)	55.000.000	-	55.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (**)	38.176.129.750	-	38.176.129.750	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (**)	4.417.995.000	-	4.417.995.000	-
Cộng	42.683.254.750	-	42.683.254.750	-

(*) Tại ngày 30/6/2026, Công ty sở hữu 22.716 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là 307.801.800 đồng, được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu SHB niêm yết trên sàn HOSE tại ngày 30/6/2026 là 13.550 đồng/cổ phiếu.

(**) Công ty chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	-	-	3.037.408.328	-
Ông Trần Hồng Tâm	-	-	1.473.500.000	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	13.063.922.235	-	24.075.468.650	-
Các đối tượng khác	38.179.174.607	(3.601.671.976)	38.682.941.436	(3.601.671.976)
Cộng	51.243.096.842	(3.601.671.976)	67.269.318.414	(3.601.671.976)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	-	384.334.900
Ông Vũ Văn Hải	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	13.085.387.188	8.944.035.892
Cộng	27.411.522.900	23.654.506.504

5. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	15.575.457.244	-	18.762.918.081	-
	8.483.056.284	-	8.033.125.755	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Phải thu khác	1.342.400.960	-	1.347.506.922	-
Các đối tượng khác	1.342.400.960	-	1.347.506.922	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Đối tượng khác	-	-	3.632.285.404	-
b) Dài hạn	41.217.500.000	-	41.217.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.217.500.000	-	41.217.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.207.500.000	-	41.207.500.000	-
Chu Đức Thắng	10.000.000	-	10.000.000	-
Cộng	56.792.957.244	-	59.980.418.081	-

(1) Ký quỹ dài hạn tại Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính) để thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa và CT02B Nam Thăng Long và số 202 Đường Bưởi.

6. Nợ xấu

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng				
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

7. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.057.631.200	(1.897.280.000)	2.057.631.200	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	405.363.997.640	-	411.020.548.355	-
Cộng	407.421.628.840	(1.897.280.000)	413.078.179.555	(1.897.280.000)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hạ tầng kỹ thuật Yên Hòa, công trình Nhà ở cao tầng lô CT02B Nam Thăng Long, dự án Hạ tầng kỹ thuật An Hồng (đường nội bộ, cây xanh, thoát nước...), Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 30/6/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 30/6/2026	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 30/6/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026: 32.860.000 VND (Tại ngày 31/12/2025: 32.860.000 VND)

*) Tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên như sau:

Tên Tài sản cố định	Nguyên giá VND
Quyền sử dụng sân dịch vụ E4 Yên Hòa	3.409.658.976
Quyền sử dụng sân tầng hầm E4 Yên Hòa	1.593.188.607
Quyền sử dụng sân dịch vụ G3AB Yên Hòa	4.669.087.853
Quyền sử dụng sân dịch vụ E3 Yên Hòa	1.213.342.804
Cộng	10.885.278.240

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sân dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	92.763.162.259	5.973.779.946	-	98.736.942.205
Sân dịch vụ cho thuê	92.763.162.259	5.973.779.946	-	98.736.942.205
Giá trị còn lại	230.000.991.358	5.973.779.946	-	224.027.211.412
Sân dịch vụ cho thuê	230.000.991.358	5.973.779.946	-	224.027.211.412

*) Bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên như sau:

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê nhà G3AB Yên Hòa	61.034.396.251
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê nhà E4 Yên Hòa	104.147.549.560
Diện tích sân tầng hầm nhà E4 Yên Hòa	48.663.719.907
Diện tích sân tầng hầm nhà E2 Yên Hòa	72.179.225.145
Cộng	286.024.890.863

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được trình bày trên bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	201.894.342	403.788.681
Chi phí môi giới	196.687.498	-
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	798.550.251	832.526.125
Cộng	1.197.132.091	1.236.314.806

12. Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	283.767.840	4.894.039.250
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Tây Hồ	10.113.017.648	-
Các đối tượng khác	36.591.458.688	39.094.016.850
Cộng	46.988.244.176	43.988.056.100

b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

13. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Tây Hồ	5.512.115.000	20.124.039.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Ba Đình	-	13.857.208.000
Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Ba Đình	11.734.758.000	-
Các đối tượng khác	165.730.674	192.727.636
Cộng	30.229.446.447	46.990.817.409

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
a) Phải nộp				
Ngắn hạn				
Thuế GTGT đầu ra	-	3.737.632.825	3.737.632.825	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.356.022.801	4.664.184.388	6.020.207.189	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Thuế thu nhập cá nhân	10.043.149	1.007.693.966	1.008.371.299	9.365.816
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.058.164.530	6.058.164.530	-
Cộng	1.366.065.950	15.467.675.709	16.824.375.843	9.365.816

b) Phải thu

Ngắn hạn

Thuế GTGT đầu ra	1.965.023.253	-	4.133.705.073	6.098.728.326
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	3.448.422.795	3.448.422.795
Cộng	1.965.023.253	-	7.582.127.868	9.547.151.121

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	10.484.583.300	8.154.675.900
- Công ty TNHH MTV	13.839.633.000	10.764.159.000
Các đối tượng khác	24.324.216.300	18.918.834.900
Cộng		

16. Chi phí phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình An Hồng	13.017.470.188	13.866.947.367
Cộng	13.017.470.188	13.866.947.367

17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	6.667.682.329	7.413.862.470
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.667.682.329	7.413.862.470
b) Dài hạn	71.023.586.030	64.242.554.425
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	71.023.586.030	64.242.554.425
Cộng	77.691.268.359	71.656.416.895

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa, nhà M1 Yên Hòa, dự án An Hồng phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn.

18. Vay

	30/6/2026	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND 01/01/2026
a) Vay ngắn hạn	10.696.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	14.436.492.265
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	10.696.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	14.436.492.265

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

b) Vay dài hạn	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (2)	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000
Cộng	33.664.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	37.404.492.265

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/134675/HĐTĐ ngày 18/05/2026, hạn mức tín dụng là 120 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay và lãi suất vay được quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13467/HĐBĐ số công chứng 2698 quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/12/2022. Mục đích vay: mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp của doanh nghiệp và thực hiện dự án có nguồn thu trong ngắn hạn - dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại xứ Đồng Kênh, thôn Lê Sáng, xã An Hồng, huyện An Dương, TP. Hải Phòng.

(2) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không có tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng.

19. Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn	95.962.717.492	96.564.297.808
Kinh phí công đoàn	54.899.724	-
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	4.383.443.772	5.097.974.520
Dư có 138	1.564.950.708	1.549.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	15.950.708	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89.742.333.288	89.742.333.288
Lãi liên doanh phải trả Công ty Đất Việt Nam	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	29.082.282.077
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	3.985.267.425	3.985.267.425
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	217.090.000	174.990.000
	5.029.049.050	4.769.974.678
b) Dài hạn	5.029.049.050	4.769.974.678
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn		
Cộng	100.991.766.542	101.334.272.486

(1) Khoản phải trả về phân chia lợi nhuận dự án E4 Yên Hòa.

(2) Khoản hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV để thực hiện Công trình CT 02B Nam Thăng Long.

(3) Khoản tiền Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh tạm ứng để thực hiện công trình Nhà máy xi măng Thanh Liêm. Tuy nhiên, công trình đã dừng thi công, dự án không được triển khai tiếp và đang trong thời gian chờ thực hiện thủ tục thanh quyết toán công trình.

(4) Khoản tiền phải trả về phân chia lợi nhuận dự án Hoàng Liệt.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	270.269.070.000	22.098.683.827	257.817.132.728	550.184.886.555
Lãi trong năm trước	-	-	32.725.111.900	32.725.111.900
Chia cổ tức	-	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ	-	2.101.413.245	(4.833.250.464)	(2.731.837.219)
Số dư tại ngày 31/12/2025	270.269.070.000	24.200.097.072	266.790.159.264	561.259.326.336
Lãi trong kỳ này	-	-	15.590.117.713	15.590.117.713
Chia cổ tức (*)	-	-	(24.324.216.300)	(24.324.216.300)
Phân phối các quỹ (*)	-	2.908.342.698	(6.689.188.205)	(3.780.845.507)
Giảm khác (*)	-	-	(3.641.684.925)	(3.641.684.925)
Số dư tại ngày 30/6/2026	270.269.070.000	27.108.439.770	247.725.187.547	545.102.697.317

(*) Phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chia cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 48/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	116.495.370.000	116.495.370.000
- Công ty TNHH MTV	39.073.790.000	39.073.790.000
Ông Phương Kim Thảo	34.337.790.000	34.337.790.000
Ông Trần Hồng Tâm	13.576.560.000	13.576.560.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	66.785.560.000	66.785.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	270.269.070.000	270.269.070.000
Cộng		

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp đầu kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp cuối kỳ	24.324.216.300	18.918.834.900
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	38.380.206.361	6.782.939.213
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.725.309.732	28.305.456.461
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	25.865.247.444	-
Doanh thu khác	-	47.571.055
Cộng	99.970.763.537	35.135.966.729

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	37.745.566.339	6.684.964.091
Giá vốn cung cấp dịch vụ	17.449.559.532	18.091.957.524
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	16.540.691.713	-
Cộng	71.735.817.584	24.776.921.615

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	14.651.161	7.640.118
Lãi nộp chậm tiền nhà	210.817.745	-
Cộng	225.468.906	7.640.118

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	-	308.685.506
Chi phí tài chính khác	-	1.150.683
Cộng	-	309.836.189

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	4.430.859.793	3.535.726.730
Thu tiền thanh lý TSCĐ	-	1.163.742.102
Thu nhập khác	1.203.999	-
Cộng	4.432.063.792	4.699.468.832

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	4.334.868.913	2.804.349.171
Phạt vi phạm, truy thu thuế, phạt chậm nộp	539.078.414	41.444.622
Chi phí khác	12.897.135	1
Cộng	4.886.844.462	2.845.793.794

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	530.992.501	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	530.992.501	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	7.186.363.713	6.463.404.736
Chi phí nhân viên quản lý	4.859.874.306	4.501.241.313
Chi phí vật liệu quản lý	220.430.933	140.184.017
Chi phí đồ dùng văn phòng	89.348.896	94.719.560
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.720.166	20.500.974
Thuế, phí và lệ phí	478.682.573	47.505.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.034.074.223	694.805.459
Chi phí bằng tiền khác	483.232.616	964.447.640
Cộng	7.717.356.214	6.463.404.736

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên	14.584.433.755	21.142.450.516
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.929.410.154	29.306.792.362
Chi phí công cụ dụng cụ	189.602.429	226.290.614
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.950.143.658	7.794.873.646
Thuế, phí lệ phí	478.682.573	222.567.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.806.296.431	26.392.623.042
Chi phí bằng tiền khác	5.514.604.798	3.744.962.684
Cộng	79.453.173.798	88.830.560.740

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	20.288.277.975	5.447.119.345
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	713.078.414	94.418.623
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	21.001.356.389	5.541.537.968
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường kỳ hiện hành	4.200.271.278	1.108.307.594
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (*)	497.888.984	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.698.160.262	1.108.307.594

(*) Điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra ngày 12/03/2026 của Cơ quan thuế Thành phố Hà Nội.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.590.117.713	4.338.811.751
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(564.045.528)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(564.045.528)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban Điều hành	-	(564.045.528)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	15.590.117.713	3.774.766.223
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	577	140

(*) Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 Công ty chưa có dự tính trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi nên lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban Điều hành theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 48/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2026, cụ thể như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.338.811.751	-	4.338.811.751
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(564.045.528)	(564.045.528)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(564.045.528)	(564.045.528)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban Điều hành	-	(564.045.528)	(564.045.528)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.338.811.751	(564.045.528)	3.774.766.223
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	-	27.026.907

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu 161 (21) 140

Trong kỳ, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng và do đó không trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	10.696.487.849	36.175.018.788
Cộng	10.696.487.849	36.175.018.788

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	14.436.492.265	-
Cộng	14.436.492.265	-

VIII. Những thông tin khác

1. Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

2. Thông tin khác

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "Công ty Cầu Đường") ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết:

(i) Buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết;

(ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m² sản dịch vụ thương mại, lột đồ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa án đã quyết định:

- Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Xác định tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 Yên Hòa là 116,19 tỷ VND, trong đó, số tiền vốn góp và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên cụ thể như sau:

+ Công ty Cầu Đường đã góp số tiền 7,2 tỷ VND, đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp

+ Công ty đã góp số tiền 108,9 tỷ VND, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

- Phân chia diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa theo tỷ lệ vốn góp, cụ thể:

+ Công ty Cầu Đường được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là $157 \text{ tỷ VND} \times 6,26\% = 9,8 \text{ tỷ VND}$.

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải trả lại cho Công ty các diện tích sàn dịch vụ thương mại của toà CT3 và lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1 và B2

+ Công ty được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tầng hầm có giá trị bằng tiền là $157 \text{ tỷ VND} \times 93,74\% = 147,9 \text{ tỷ VND}$.

- Sau khi nhận lại diện tích sàn dịch vụ thương mại từ Công ty Cầu Đường, Công ty có trách nhiệm tiếp tục ký hợp đồng cho các cá nhân, tổ chức đang thuê, đảm bảo quyền, nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với Công ty Cầu Đường

- Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả Công ty số tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lối ô tô mà Công ty Cầu Đường đã hưởng vượt quá tỷ lệ lợi nhuận được hưởng với số tiền là 261,2 triệu VND

- Công ty Cầu Đường phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 160,5 triệu VND.

- Công ty được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 128,39 triệu VND.

Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2026, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2026/TBTL-VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Ngày 25/6/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

4. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Bên liên quan

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị

UDIC - Công ty TNHH MTV

Ông Đàm Thanh Tùng

Ông Đỗ Tiến Lợi

Ông Phương Kim Thảo

Ông Trần Hồng Tâm

Ông Đoàn Trịnh Linh

Ông Nguyễn Đình Long

Mối quan hệ

Cổ đông nhà nước, đồng thời là cổ đông lớn

Chủ tịch HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng ban kiểm soát
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

a) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Ông Trần Hồng Tâm	-	1.473.500.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	13.063.922.235	24.075.468.650
Phải trả người bán		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	29.082.282.077
Cổ tức phải trả		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	10.484.583.300	-

b) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	812.398.661	806.102.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	162.000.000	162.000.000
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	42.000.000	42.000.000
Cộng	1.016.398.661	1.010.102.000

Chi tiết từng thành viên như sau:

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh		
Ông Đàm Thanh Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 22/4/2026)	21.000.000	-
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 22/4/2026)	21.000.000	42.000.000
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên	30.000.000	30.000.000

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh		
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	12.000.000	12.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên	12.000.000	12.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức danh		
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	298.457.631	301.786.000
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	261.521.242	256.524.000
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	252.419.788	247.792.000
Cộng		1.016.398.661	1.010.102.000

5. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025			
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	18.918.834.900	18.918.834.900
Phải trả ngắn hạn khác	115.483.132.708	(18.918.834.900)	96.564.297.808
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	9.155.646.946	7.640.118	9.163.287.064
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	10.051.078	(7.640.118)	2.410.960

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp