

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Cho 06 tháng đầu năm 2025



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính đã được lập	04 – 20
Bảng cân đối kế toán	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	07-08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 20

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Tổng công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21 tháng 9 năm 1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Hải Long	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Đức	Thành viên
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên
Bà Lê Thị Hương	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Tiến Đức	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tử Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Xuân Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN

Báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - Hà Nội Kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị: đồng

TÀI SẢN	30/6/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	3.731.192.542.907	3.774.290.300.065
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.095.559.737.344	1.188.042.358.798
1. Tiền	138.511.048.370	730.992.639.885
2. Các khoản tương đương tiền	957.048.688.974	457.049.718.913
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.313.951.711.177	1.270.613.697.377
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	891.076.580.173	846.608.935.306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	124.959.745.882	127.875.745.882
3. Phải thu ngắn hạn khác	445.525.666.111	443.739.297.178
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(147.610.280.989)	(147.610.280.989)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý		0
III. Hàng tồn kho	1.202.081.135.389	1.208.327.556.662
1. Hàng tồn kho	1.202.081.135.389	1.208.327.556.662
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	0	0
IV. Tài sản ngắn hạn khác	119.599.958.997	107.306.687.228
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	810.801.014	112.289.383
2. Thuế GTGT được khấu trừ	81.163.856.289	69.575.233.339
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	37.625.301.694	37.619.164.506
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	1.755.006.068.265	1.756.220.978.614
I. Các khoản phải thu dài hạn	1.150.000.000	1.150.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	1.150.000.000	1.150.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	0	0
II. Tài sản cố định	43.963.786.992	47.489.354.183
1. Tài sản cố định hữu hình	43.963.786.992	47.489.354.183
- Nguyên giá	96.691.776.651	96.691.776.651
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(52.727.989.659)	(49.202.422.468)
2. Tài sản cố định vô hình		0
- Nguyên giá	232.000.000	232.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(232.000.000)	(232.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	538.570.774.422	556.827.818.411
- Nguyên giá	867.280.667.441	866.104.772.879
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(328.709.893.019)	(309.276.954.468)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	663.542.662.934	642.974.962.103
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	663.542.662.934	642.974.962.103
V. Đầu tư tài chính dài hạn	507.699.930.192	507.699.930.192
1. Đầu tư vào công ty con	381.418.476.288	381.418.476.288
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	133.647.469.307	133.647.469.307
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	124.937.887.454	124.937.887.454
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	(132.303.902.857)	(132.303.902.857)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	0
VI. Tài sản dài hạn khác	78.913.725	78.913.725

1. Chi phí trả trước dài hạn	78.913.725	78.913.725
2. Tài sản dài hạn khác	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	5.486.198.611.172	5.530.511.278.679
C - NỢ PHẢI TRẢ	3.217.580.935.676	3.116.713.196.037
I. Nợ ngắn hạn	1.836.470.784.404	1.743.538.169.015
1. Phải trả người bán ngắn hạn	545.634.875.908	472.561.996.296
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	294.633.288.880	231.460.048.934
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.007.012.177	10.959.228.568
4. Phải trả người lao động	16.918.197.886	34.946.516.848
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	272.275.432.899	430.024.454.511
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	403.994.614.950	901.965.701
7. Phải trả ngắn hạn khác	29.606.385.819	418.415.464.831
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	225.445.646.872	115.746.034.263
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.927.262.329	10.927.262.329
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30.028.066.684	17.595.196.734
II. Nợ dài hạn	1.381.110.151.272	1.373.175.027.022
1. Phải trả dài hạn khác	1.278.225.148.102	1.270.290.023.852
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	7.463.956.555	7.463.956.555
3. Dự phòng phải trả dài hạn	95.421.046.615	95.421.046.615
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.268.617.675.496	2.413.798.082.642
I. Vốn chủ sở hữu	2.268.617.675.496	2.413.798.082.642
1. Vốn góp của chủ sở hữu	1.747.209.960.756	1.747.209.960.756
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	1.747.209.960.756	1.747.209.960.756
2. Quỹ đầu tư phát triển	494.242.490.487	424.866.943.703
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.165.224.253	233.865.419.903
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	2.039.450.521	2.039.450.521
- LNST chưa phân phối kỳ này	25.125.773.732	231.825.969.382
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	7.855.758.280	7.855.758.280
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	5.486.198.611.172	5.530.511.278.679



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025


Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng


Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1	2	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	204.092.115.234	67.057.234.841
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	204.092.115.234	67.057.234.841
4. Giá vốn hàng bán	11	178.880.359.805	48.124.284.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	25.211.755.429	18.932.950.687
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	104.907.439.416	143.016.272.482
7. Chi phí tài chính	22	5.362.841.073	1.008.608.579
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	5.362.841.073	1.008.608.579
8. Chi phí bán hàng	25	553.740.738	697.047.602
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	101.159.093.585	147.119.654.166
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30	23.043.519.449	13.123.912.822
11. Thu nhập khác	31	2.453.012.079	1.754.833.820
12. Chi phí khác	32	370.757.796	31.656.829
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	2.082.254.283	1.723.176.991
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	25.125.773.732	14.847.089.813
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	0	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	25.125.773.732	14.847.089.813



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN

Báo cáo tài chính riêng

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - Hà Nội Kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
6 tháng đầu năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.125.773.732	14.847.089.813
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	24.203.884.517	22.775.423.188
- Các khoản dự phòng	03		377.587.193
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(104.904.439.416)	(143.016.272.482)
- Chi phí lãi vay	06	5.362.841.073	1.008.608.579
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(50.211.940.094)	(104.007.563.709)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(475.446.891.274)	164.081.039.964
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	6.246.421.273	(17.363.230.147)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(221.850.874.870)	(174.006.056.804)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(810.801.014)	(1.192.503.098)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.362.841.073)	(691.625.245)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	304.403.288	17.100.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(5.054.188.672)	(4.108.614.172)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(752.186.712.436)	(137.271.453.211)
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	0	(39.780.058.892)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	0	0
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	506.237.986.541	143.016.272.482
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	506.237.986.541	103.236.213.590

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	153.466.104.441	38.866.022.710
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	0	(14.534.540.224)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	153.466.104.441	24.331.482.486
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(92.482.621.454)	(9.703.757.135)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.188.042.358.798	1.581.605.416.651
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.095.559.737.344	1.571.901.659.516



Phạm Tiên Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN

Địa chỉ: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21 tháng 9 năm 1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty thời điểm ngày 30/6/2025 là 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng).

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 34 Hai Bà Trưng - phường Cửa Nam - Thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh.

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây cáp điện ngầm có điện áp đến 35KV, trạm biến áp 110KV và trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;

- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp;
- Định giá xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý vận hành nhà chung cư; bảo trì nhà chung cư.

II. Chế độ và chính sách kế toán áp dụng tại Tổng công ty

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

- Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12).
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

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

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Tổng Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số 32.

4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền.

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

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

6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư;
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua

bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

8. Hàng tồn kho:

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

9. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
--------------------------	-------------

10. 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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính.

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

13. Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

14. Chi phí phải trả.

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

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

15. Doanh thu chưa thực hiện.

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm tại các tòa nhà, diện tích đất thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

16. Vốn chủ sở hữu:

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản tại phục vụ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa các đơn vị phụ thuộc.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

17. Doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và

được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

18. Giá vốn hàng bán.

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với 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;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

19. Chi phí tài chính.

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

III. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và tương đương tiền

Đơn vị tính: VNĐ

Tiền và tương đương tiền	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền	138.511.048.370	730.992.639.885
- Các khoản tương đương tiền	957.048.688.974	457.049.718.913
Cộng	1.095.559.737.344	1.188.042.358.798

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
<i>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</i>		
- Ban Quản lý các công trình nhà ở và công sở	655.873.853.880	655.873.853.880

- Ban Quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	9.315.107.298
- Công ty CP ĐT và PT nhà Hà Nội số 68	5.118.736.000	5.118.736.000
- Ban QLDA Đầu tư và xây dựng TP Vinh	16.688.924.777	16.688.924.777
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	21.647.160.262
- Các khoản phải thu khách hàng khác	182.432.797.956	137.965.153.089
Tổng cộng	891.076.580.173	846.608.935.306
- Dự phòng các khoản phải thu	(147.610.280.989)	(147.610.280.989)

3. Nợ chưa thu hồi

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Điện lực Hà Nội	5.901.825.638	-	5.901.825.638	-
Công ty CP Đầu tư bất động sản Thăng Long	313.273.600	-	313.273.600	
Xí nghiệp Xây dựng số 5	194.504.496	-	194.504.496	
Ban quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	-	9.315.107.298	
Công ty CP Xây dựng và ĐTPT nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	21.647.160.262	
Các khoản nợ xấu khác	127.855.298.955	23.424.799.402	146.329.936.179	18.474.637.184
Cộng	165.227.170.289	23.424.799.402	183.701.807.473	18.474.637.184

4. Hàng tồn kho:

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	399.901.228		369.831.228	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.201.272.099.388		1.207.548.590.661	
Công cụ, dụng cụ	-		-	
Thành phẩm	250.545.752		250.545.752	
Chi phí thu mua hàng hóa	158.589.021		158.589.021	
Cộng	1.202.081.135.389		1.208.327.556.662	

5. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	44.055.719.439	36.208.036.225	7.192.435.236	9.235.585.751	96.691.776.651
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	44.055.719.439	36.208.036.225	7.192.435.236	9.235.585.751	96.691.776.651
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	17.750.534.305	21.364.029.860	7.192.435.236	2.895.423.067	49.202.422.468
- Khấu hao trong năm	821.230.775	1.750.472.346	-	953.864.070	4.982.715.966
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	18.571.765.080	23.114.502.206	7.192.435.236	3.849.287.137	52.727.989.659
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	26.305.185.134	14.844.006.365	-	802.999.120	47.489.354.183
Tại ngày cuối năm	25.483.954.359	13.093.534.019	-	5.386.298.614	43.963.786.992

6. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	664.142.707.397	201.962.065.482	866.104.772.879
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	-	1.175.894.562	1.175.894.562
- Tăng do điều chỉnh từ hàng hóa bất động sản		-	-
Số dư cuối năm	664.142.707.397	203.137.960.044	867.280.667.441
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	149.237.218.171	160.039.736.297	309.276.954.468
- Khấu hao trong năm	14.183.139.912	4.073.904.077	18.257.043.989
Số dư cuối năm	163.420.358.083	164.113.640.374	327.533.998.457
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	664.142.707.397	201.962.065.482	866.104.772.879
Tại ngày cuối năm	500.722.349.314	37.848.425.108	538.570.774.422

7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

Chi tiêu	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào công ty con				
- Cty CP Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội	Hà Nội	51%	51%	Kinh doanh, xây dựng
- Cty TNHH Kinh doanh dịch vụ nhà HN	Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà HN số 68	Hà Nội	65%	65%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và đô thị Handico	Hà Nội	75%	75%	Kinh doanh, xây dựng

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty mẹ - Tổng công ty vào ngày 30/6/2025 như sau:

Công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30%	30%	Kinh doanh khách sạn

- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30%	30%	Kinh doanh thiết bị điện
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Handico – Vinh Tân	Nghệ An	31%	31%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30	Hà Nội	22%	22%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30%	30%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,1%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,1%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30%	30%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	30%	30%	Kinh doanh, xây dựng
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	32,6%	32,6%	Kinh doanh, xây dựng

8. Vay và nợ thuê tài chính

Chỉ tiêu	01/01/2025		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	115.746.034.263	115.746.034.263	225.445.646.872	225.445.646.872
Vay ngắn hạn	100.746.034.263	100.746.034.263	225.445.646.872	225.445.646.872
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Cộng				
b) Vay dài hạn	22.463.956.555	22.463.956.555	7.463.956.555	7.463.956.555
Vay dài hạn	22.463.956.555	22.463.956.555	7.463.956.555	7.463.956.555
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-
Cộng	138.209.990.818	138.209.990.818	232.909.603.427	232.909.603.427

9. Tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp năm trước chuyển sang	Số phát sinh phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số còn phải nộp chuyển sang năm sau
1. Thuế	(26.747.498.236)	329.914.319.100	306.841.224.874	(23.419.065.138)
- Thuế GTGT	3.435.738.093	16.327.369.219	19.671.902.312	91.205.000
- Thuế TNDN	(37.603.100.030)		4.066.503	(37.607.166.533)
- Thuế đất		293.842.288.753	287.165.256.059	6.677.032.694

- Các khoản thuế khác	7.419.863.701			7.419.863.701
2. Các khoản phải nộp khác	87.562.298	9.872.330.564	9.936.552.562	23.340.300
- Phí, lệ phí	3.205.183	294.290.562	308.934.342	-11.438.597
- Các khoản phải nộp khác	84.357.115	9.578.040.002	9.627.618.220	34.778.897
3. Nộp ngân sách nhà nước phân lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ của doanh nghiệp theo quy định	0	135.720.125.739	142.924.555.257	(7.204.429.518)
Tổng số	(26.659.935.938)	475.506.775.403	459.702.332.693	(30.600.154.356)

10. Tình hình vốn và các Quỹ

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chi tiêu	30/6/2025 (VND)	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn góp của Nhà nước	1.747.209.960.756	100%	1.747.209.960.756	100%
Cộng	1.747.209.960.756	100%	1.747.209.960.756	100%

b) Các quỹ của Công ty Mẹ

Chi tiêu	30/6/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	494.242.490.487	424.694.699.672
Nguồn vốn đầu tư XD CB	7.855.758.280	7.855.758.280



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2025