

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 45
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 45



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 hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 21/09/1999 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

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

Ông Phạm Tiến Đức	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2026 theo Quyết định số 768/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội, trước đó là thành viên Hội đồng thành viên)
Ông Trương Hải Long	Chủ tịch	(Điều động, bổ nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 13 tháng 01 năm 2026 theo Quyết định số 171/QĐ-UBND)
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên	
Bà Lê Thị Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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	(Phụ trách điều hành từ ngày 13 tháng 02 năm 2026 theo Quyết định số 769/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội, trước đó là 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	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Phạm Tiến Đức.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Tiên Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội ("Tổng Công ty") được lập ngày 22 tháng 05 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của các công ty liên kết sau:

- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây (công ty liên doanh) gồm các khoản "Phải trả người bán ngắn hạn" số tiền 0,71 tỷ VND, "Chi phí phải trả ngắn hạn" số tiền 3,37 tỷ VND, "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 2,83 tỷ VND. Ngoài ra, năm 2025 Công ty này cũng đang ghi nhận thừa doanh thu cho thuê căn hộ số tiền 1,42 tỷ VND dẫn đến Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2025 tăng lên tương ứng.

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý" số tiền 14,08 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" số tiền 3,05 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn khác" số tiền 4,58 tỷ VND, "Chi phí trả trước dài hạn" số tiền 6,87 tỷ VND, "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 8,56 tỷ VND; chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với giá trị là 8,99 tỷ VND.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 (công ty liên kết): Năm 2024, Công ty ghi nhận chi phí đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân nhưng không đủ điều kiện chuyển giao theo Hợp đồng chuyển giao trên khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn" với số tiền 24,3 tỷ VND. Đến năm 2025, Công ty thực hiện ghi nhận toàn bộ chi phí này vào khoản mục "Chi phí khác" trong năm mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 (công ty liên kết) gồm các khoản phải thu trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" có số dư lần lượt là 5,897 tỷ VND và 32,794 tỷ VND tồn đọng lâu ngày và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này.

Báo cáo tài chính của một số Công ty liên kết được dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa được kiểm toán, cụ thể:

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 9,53 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là 89,83 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là âm 4,31 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 32,62% và Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là âm 1,2 tỷ VND.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) (gồm khoản mục tiền mặt có giá trị 1,75 tỷ VND và các khoản mục chi tiết xem tại các thuyết minh số 5, 7, 14, 15 và 16). Công ty cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2025 (chi tiết xem tại thuyết minh số 8) và không ghi nhận chi phí lãi vay trong năm 2025. Ngoài ra, Chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị Hà Nội (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68) chưa được kiểm toán với tổng tài sản là 13,21 tỷ VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Thanh Tùng
 Tổng Giám đốc
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
 kiểm toán số: 0063-2023-002-1
 Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

Nguyễn Duy Quảng
 Kiểm toán viên
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
 kiểm toán số: 3363-2025-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.158.101.467.802	5.082.145.543.862
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.581.648.111.803	1.244.240.704.192
111	1. Tiền		169.065.280.703	766.422.080.748
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.412.582.831.100	477.818.623.444
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	116.210.682.756	75.031.752.809
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		116.210.682.756	75.031.752.809
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.465.193.896.834	1.424.752.474.729
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.653.517.898.313	856.099.104.352
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	101.205.301.785	138.433.312.009
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		660.247.046	660.247.046
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	908.143.470.761	597.087.666.643
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(198.333.021.071)	(167.527.855.321)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.909.968.543.245	2.228.563.250.877
141	1. Hàng tồn kho		2.909.968.543.245	2.228.563.250.877
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		85.080.233.164	109.557.361.255
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.051.745.211	1.002.748.635
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.968.105.649	69.608.595.764
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	53.060.382.304	38.946.016.856

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.967.311.307.472	3.828.056.641.903
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		6.999.759.400	7.098.329.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	6.999.759.400	7.098.329.000
220	II. Tài sản cố định		140.356.430.775	149.588.707.602
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	66.448.945.382	77.898.695.175
222	- Nguyên giá		217.199.186.699	218.610.993.387
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(150.750.241.317)	(140.712.298.212)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	73.907.485.393	71.690.012.427
228	- Nguyên giá		77.151.142.015	74.785.837.518
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.243.656.622)	(3.095.825.091)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	645.858.070.244	695.075.776.456
231	- Nguyên giá		1.199.324.449.220	1.198.974.908.724
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(553.466.378.976)	(503.899.132.268)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	349.996.483.188	296.462.083.137
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		184.190.454.606	181.808.292.322
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		165.806.028.582	114.653.790.815
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.821.225.163.340	2.677.569.818.173
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.758.180.708.891	2.609.453.524.613
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.273.887.454	140.273.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(77.229.433.005)	(72.157.593.894)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.875.400.525	2.261.927.535
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.706.082.153	1.934.072.644
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.169.318.372	327.854.891
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.125.412.775.274	8.910.202.185.765

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.570.527.875.423	3.791.991.920.179
310	I. Nợ ngắn hạn		3.982.645.332.383	2.215.184.567.174
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	564.433.265.808	345.508.759.236
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	256.643.876.508	267.474.774.452
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	70.676.538.959	44.394.804.113
314	4. Phải trả người lao động		181.478.061.750	56.516.174.822
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	831.625.463.952	636.397.672.267
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	925.019.950.098	46.788.689.276
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	506.181.274.887	529.970.215.439
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	558.274.867.736	233.215.678.725
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	38.590.813.777	20.485.077.329
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		49.721.218.908	34.432.721.515
330	II. Nợ dài hạn		1.587.882.543.040	1.576.807.353.005
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	90.131.319.087	81.553.795.146
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.380.904.876.643	1.379.075.564.952
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	71.779.597.532	7.463.956.555
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	16.545.849.770	95.421.046.615
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		28.520.900.008	13.292.989.737
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.554.884.899.851	5.118.210.265.586
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	5.554.884.899.851	5.118.210.265.586
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.009.006.829.196	1.747.209.960.756
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.009.006.829.196	1.747.209.960.756
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		15.213.968.266	16.722.368.957
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		11.021.687.107	11.021.687.107
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		665.354.002.737	620.413.275.986
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.009.087.438	2.009.087.438
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.806.570.581.398	2.674.023.053.315
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.424.740.309.753	2.206.382.486.505
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		381.830.271.645	467.640.566.810
422	7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		9.713.999.656	9.713.999.656
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.994.744.053	37.096.832.371
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.125.412.775.274	8.910.202.185.765



Phạm Tiên Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	949.376.976.787	627.838.902.227
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		949.376.976.787	627.838.902.227
11	3. Giá vốn hàng bán	26	604.511.408.773	356.826.926.679
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		344.865.568.014	271.011.975.548
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	186.377.920.710	275.359.951.745
22	6. Chi phí tài chính	28	19.550.468.548	1.527.276.086
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.487.754.581	10.667.114.666
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		458.962.187.524	227.341.348.853
25	8. Chi phí bán hàng	29	(14.493.711.926)	7.035.828.467
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	582.165.185.528	258.892.291.619
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		402.983.734.098	506.257.879.974
31	11. Thu nhập khác	31	54.508.495.794	7.691.613.018
32	12. Chi phí khác	32	8.796.472.230	(714.238.902)
40	13. Lợi nhuận khác		45.712.023.564	8.405.851.920
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		448.695.757.662	514.663.731.894
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	19.972.015.831	14.452.513.731
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>428.683.354.393</u>	<u>500.211.218.163</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		428.408.580.992	499.941.049.099
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		274.773.401	270.169.064



Phạm Tiên Đức
Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026


Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng


Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		448.695.757.662	514.663.731.894
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		62.407.986.740	56.296.565.072
03	- Các khoản dự phòng		(24.892.455.536)	(42.419.916.894)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(645.331.707.725)	(502.580.175.951)
06	- Chi phí lãi vay		15.487.754.581	3.020.778.454
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(143.632.664.278)	28.980.982.575
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.050.040.431.401)	(287.487.940.330)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(683.787.454.652)	(199.239.677.138)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		1.409.253.576.591	(139.655.965.077)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		178.993.915	(99.171.031)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.477.639.881)	(937.844.425)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.564.683.633)	(12.496.072.387)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(159.762.528.947)	(160.928.043.853)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(653.832.832.286)	(771.863.731.666)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(55.128.275.528)	(45.974.772.745)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		18.034.060	237.957.253
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(110.226.131.941)	(108.705.844.477)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		69.047.201.994	134.247.352.118
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.433.947.705	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		691.281.733.136	275.359.951.745
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		607.426.509.426	255.164.643.894
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		769.757.452.841	326.751.619.857
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(380.382.622.853)	(299.129.508.401)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.561.099.517)	(2.858.254.403)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		383.813.730.471	24.763.857.053
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		337.407.407.611	(491.935.230.719)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.244.240.704.192	1.736.175.934.911
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.581.648.111.803	1.244.240.704.192



Phạm Tiên Đức
Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 21/09/1999 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 được đặt tại: số 34 Hai Bà Trưng, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn góp của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 là: 2.009.006.829.196 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 660 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 675 người).

Lĩnh vực kinh doanh Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 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.

Cấu trúc tập đoàn

Tổng Công ty có 4 công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn, xây dựng, bất động sản
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65,00%	65,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico (i)	Hà Nội			Đầu tư Khu công nghiệp, Khu đô thị
Tường Trung cấp nghề Kỹ thuật và Nghiệp vụ xây dựng Hà Nội	Hà Nội	100,00%	100,00%	Đào tạo nghề

(i) Đây là một Công ty cổ phần có vốn điều lệ dự kiến là 100.000.000.000 VND được thành lập bởi 04 cổ đông, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty dự kiến là 75%. Công ty này được thành lập với mục đích kế thừa và thực hiện dự án Khu công nghiệp Sóc Sơn nhưng đến thời điểm 31/12/2025 chưa nhận bàn giao vốn, tài sản và nghĩa vụ từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty và đang được giao thực hiện dự án này.

Tổng Công ty có các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025, bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam (ii)	Hà Nội	30,00%	30,00%	Thiết bị điện
Công ty TNHH Phát triển Đô thị	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội (iii)	Hà Nội	49,00%	49,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	9,85%	9,85%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	Xây lắp, bất động sản

- (ii) Kỳ kế toán năm của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 năm trước đến ngày 31/03 năm sau. Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh là Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2025 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng Công ty. Tỷ lệ góp vốn vào Công ty liên doanh được xác định theo tỷ lệ góp vốn bằng Đô la Mỹ tại thời điểm Tổng Công ty góp vốn (chiếm 30% tỷ lệ vốn góp).
- (iii) Công ty CP Đầu tư kinh doanh dịch vụ bất động sản Hà Nội là công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội.

Khả năng so sánh của thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các kỳ kế toán.

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản góp vốn liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tổng Công ty 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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 năm: 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 năm.

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.

2.10 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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
- Phần mềm quản lý	03-08 năm
- Tài sản vô hình khác	05 năm

2.11 Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-25 năm
--------------------------	-----------

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Thuê hoạt động

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

2.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.15 Chi phí trả trước

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.

Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.

2.16 Các khoản nợ phải trả

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

2.17 Vay

Các khoản vay và được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.18 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.

2.19 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 trích trước cho các công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm 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.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và dự phòng bảo hành căn hộ hoặc nhà đã bán được trích lập tối đa 5% giá trị công trình hoặc giá trị căn hộ và nhà đã bán dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty được Hội đồng thành viên phê duyệt:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Quỹ thưởng người quản lý Tổng Công ty, kiểm soát viên: Quỹ này được trích lập để khen thưởng cho thành viên Ban điều hành, Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên gắn với mức độ đóng góp vào hiệu quả sản xuất, kinh doanh và kết quả quản lý, điều hành hoặc kiểm soát theo quy chế thưởng của doanh nghiệp.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.23 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

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

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn

lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	9.914.062.952	8.326.836.346
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	159.151.217.751	758.095.244.402
Các khoản tương đương tiền (i)	1.412.582.831.100	477.818.623.444
	<u>1.581.648.111.803</u>	<u>1.244.240.704.192</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 1.412.582.831.100 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	116.210.682.756	-	75.031.752.809	-
	<u>116.210.682.756</u>	<u>-</u>	<u>75.031.752.809</u>	<u>-</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 116.210.682.756 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại.

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

	Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết				289.353.074.613			252.421.470.505
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	0,00	0,00	-	47,20	47,20	7.236.060.040
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00	31,00	72.758.544.242	31,00	31,00	43.316.141.385
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00	22,00	89.760.822.382	22,00	22,00	71.017.146.838
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00	30,00	2.859.013.467	30,00	30,00	2.655.633.460
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11	29,11	48.665.333.807	29,11	29,11	47.257.594.989
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12	39,12	40.966.466.644	39,12	39,12	40.984.750.568
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00	30,00	16.340.644.071	30,00	30,00	16.754.005.560
- Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	9,85	9,85	15.062.250.000	30,00	30,00	20.260.137.665
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội (i)	Hà Nội	49,00	49,00	2.940.000.000	49,00	49,00	2.940.000.000
- Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62	32,62	-	32,62	32,62	-
Đầu tư vào công ty liên doanh				2.468.827.634.278			2.357.032.054.108
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00	30,00	-	30,00	30,00	-
- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,00	30,00	2.278.870.739.141	30,00	30,00	2.357.032.054.108
- Công ty TNHH Phát triển Đô thị (ii)	Hà Nội	30,00	30,00	189.956.895.137	30,00	30,00	-
				<u>2.758.180.708.891</u>			<u>2.609.453.524.613</u>

(i) Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội là công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Nhà Hà Nội.

(ii) Công ty TNHH Phát triển đô thị (CDC) là liên doanh được thành lập giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội - bên Việt Nam và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd bên Singapore theo Giấy phép đầu tư số 1059/GP ngày 29/11/1994 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ

Kế hoạch và Đầu tư) và Giấy phép điều chỉnh số 1059/GPĐC ngày 29/8/1997 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện Dự án Song Hong City, kể từ ngày được thành lập đến nay Công ty chỉ thực hiện duy nhất dự án được cấp, không thực hiện bất kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh khác.

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội là doanh nghiệp đang thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 6680/QĐ-UB ngày 29/9/2005 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	9.455.298.544	(3.662.661.869)	10.095.687.984	(3.662.661.869)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.579.737.648	-	3.579.737.648	-
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	2.212.899.027	-	1.587.774.827	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	3.662.661.869	(3.662.661.869)	3.662.661.869	(3.662.661.869)
Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30	-	-	1.265.513.640	-
<i>Bên khác</i>	1.644.062.599.769	(94.098.797.777)	846.003.416.368	(95.532.523.391)
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	(16.934.430.600)	16.934.430.600	(16.934.430.600)
Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh	16.688.924.777	(16.688.924.777)	16.688.924.777	(16.688.924.777)
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	23.674.908.244	(23.674.908.244)	21.647.160.262	(21.647.160.262)
Trung tâm Quản lý nhà thành phố Hà Nội	1.448.807.750.764	-	655.873.853.880	-
Các khách hàng khác	137.956.585.384	(36.800.534.156)	134.859.046.849	(40.262.007.752)
	<u>1.653.517.898.313</u>	<u>(97.761.459.646)</u>	<u>856.099.104.352</u>	<u>(99.195.185.260)</u>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 lần lượt là 7,89 tỷ VND và 5,92 tỷ VND.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bình Yên	-	-	20.064.000.000	-
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	-	-	10.917.554.010	-
Công ty CP Cơ điện Đồng Tâm	2.632.979.809	-	-	-
Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng Hà Quỳnh	-	-	4.382.643.800	-
Các khách hàng khác	98.572.321.976	(1.092.310.110)	103.069.114.199	(1.092.310.110)
	<u>101.205.301.785</u>	<u>(1.092.310.110)</u>	<u>138.433.312.009</u>	<u>(1.092.310.110)</u>

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần	-	-	34.875.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi	8.447.174.921	-	11.727.016.315	-
Phải thu về tạm ứng	2.979.611.106	-	4.046.234.993	-
Ký cược, ký quỹ	4.270.277.258	-	4.008.132.566	-
Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa	158.121.448	-	-	-
Phải thu khác	892.288.286.028	(99.479.251.315)	577.271.407.769	(67.240.359.951)
- Tạm ứng vốn cho công trình	113.377.518.909	-	97.771.286.801	-
- Công ty TNHH Quảng Hồng	10.655.154.827	-	10.655.154.827	-
- Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	8.168.401.901	-	8.168.401.901	-
- Tổng Công ty Điện Lực Hà Nội - Tiền góp dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV	5.901.825.638	(5.901.825.638)	5.901.825.638	(5.901.825.638)
- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát (i)	2.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Tạm nộp tiền sử dụng đất A10 Nam Trung Yên	572.834.601.481	-	285.909.553.000	-
- Công nợ phải thu dự án Northbrigde	46.055.559.091	(32.238.891.364)		
- Phải thu khác	133.295.224.181	(61.338.534.313)	165.865.185.602	(61.338.534.313)
	908.143.470.761	(99.479.251.315)	597.087.666.643	(67.240.359.951)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.616.430.400	-	3.715.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (ii)	3.383.329.000	-	3.383.329.000	-
	6.999.759.400	-	7.098.329.000	-

(i) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án số 19/2019/HĐHD/TTP-CT68 ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát về việc hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích kinh doanh dự án tại lô đất thuộc phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Theo điều khoản của hợp đồng, các bên góp vốn thực hiện dự án bằng tiền với giá trị

10.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ góp vốn 50%. Lợi nhuận từ việc đầu tư thực hiện dự án được phân chia theo tỷ lệ 50% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 2.000.000.000 VND.

- (ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTĐXD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn, hai bên cùng hợp tác góp vốn xây dựng khu dịch vụ xông hơi, massage tại Khách sạn Hữu Nghị. Quá trình đầu tư xây dựng được giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn quản lý. Khi công trình hoàn thành, khu dịch vụ sẽ được đưa vào kinh doanh trong 3 năm sau đó sẽ bàn giao cho Khách sạn Hữu Nghị thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Trị. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 lần lượt là 21,58 tỷ VND và 21,6 tỷ VND.

8 NỢ XẤU

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong cách	4.347.860.652	-	4.347.860.652	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO	721.223.649	-	761.223.649	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	-	-	9.315.107.298	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	23.674.908.244	-	21.647.160.262	-
Tổng công ty Điện lực Hà Nội	5.901.825.638	-	5.901.825.638	-
Các đối tượng khác	175.296.307.690	28.543.535.402	132.045.046.624	23.424.799.402
	226.876.556.473	28.543.535.402	190.952.654.723	23.424.799.402

Trong đó, dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) trích lập tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025 với số tiền ước tính lần lượt là tỷ 101,05 tỷ VND và 80,82 tỷ VND.

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	68.918.915	-	76.097.441	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.909.458.366.830	-	2.228.078.018.663	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	190.711.748	-	158.589.021	-
	2.909.968.543.245	-	2.228.563.250.877	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở cao tầng dự án A10 Nam Trung Yên	528.350.148.917	503.813.786.015
Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng 3.10 Lê Văn Lương- giai đoạn 2	170.468.448	46.980.567.654
Dự án nhà N01-3.10 Lê Văn Lương- giai đoạn 2	279.927.573.299	261.611.111.138
Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đỉnh	921.648.372.061	505.601.323.414
Dự án Trung Văn	19.146.106.122	20.388.012.548
Các công trình khác	139.298.855.218	139.043.471.152
	1.020.916.842.765	750.639.746.742
	2.909.458.366.830	2.228.078.018.663

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	398.631.038	299.369.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	653.114.173	703.379.485
	1.051.745.211	1.002.748.635
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.328.149.184	1.459.313.361
Chi phí quản lý dự án	344.271.654	344.271.654
Chi phí trả trước dài hạn khác	33.661.315	130.487.629
	1.706.082.153	1.934.072.644

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Mua trong năm	Số dư cuối năm
Quyền sử dụng đất	71.150.095.138	-	71.150.095.138
Phần mềm	1.664.597.830	-	1.664.597.830
Phân mềm quản lý khác	1.971.144.550	2.365.304.497	4.336.449.047
TSCĐ vô hình	1.971.144.550	2.365.304.497	4.336.449.047
Cộng	74.785.837.518	2.365.304.497	77.151.142.015
Nguyên giá	Số dư đầu năm	Mua trong năm	Số dư cuối năm
Giá trị hao mòn lũy kế	1.231.227.261	1.664.597.830	200.000.000
Số dư đầu năm	-	-	147.831.531
Khấu hao trong năm	1.231.227.261	1.664.597.830	147.831.531
Số dư cuối năm	1.231.227.261	1.664.597.830	3.243.656.622
Giá trị còn lại	69.918.867.877	-	1.771.144.550
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	-	1.771.144.550
Tại ngày cuối năm	69.918.867.877	-	3.988.617.516

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.864.597.830 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 1.864.597.830 VND).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	997.012.843.242	201.962.065.482	1.198.974.908.724
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	1.217.640.562	-	1.217.640.562
Tăng khác	74.585.000	-	74.585.000
Giảm khác	-	(942.685.066)	(942.685.066)
Số dư cuối năm	998.305.068.804	201.019.380.416	1.199.324.449.220
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	343.859.395.971	160.039.736.297	503.899.132.268
Khấu hao trong năm	29.291.346.366	21.218.585.408	50.509.931.774
Giảm khác	-	(942.685.066)	(942.685.066)
Số dư cuối năm	373.150.742.337	180.315.636.639	553.466.378.976
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	653.153.447.271	41.922.329.185	695.075.776.456
Tại ngày cuối năm	625.154.326.467	20.703.743.777	645.858.070.244

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.062.557.838 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 12.062.557.838 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)				
- Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ	13.692.366.965	13.692.366.965	13.562.477.763	13.562.477.763
- Dự án CT3A Mễ Trì	58.700.826.871	58.700.826.871	58.731.067.778	58.731.067.778
- Dự án CT3B Mễ Trì	10.641.189.033	10.641.189.033	10.641.189.033	10.641.189.033
- Dự án Khu thấp tầng Mễ Trì	19.166.204.114	19.166.204.114	18.784.002.990	18.784.002.990
- Hạ tầng kỹ thuật chung cư Mễ Trì	51.917.381.597	51.917.381.597	51.917.381.597	51.917.381.597
- Các dự án khác	30.072.486.026	30.072.486.026	28.172.173.161	28.172.173.161
	184.190.454.606	184.190.454.606	181.808.292.322	181.808.292.322

(i) Các công trình, dự án kéo dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	163.843.073.743	114.323.751.559
- Các dự án khác	163.843.073.743	114.323.751.559
Sửa chữa lớn	1.962.954.839	330.039.256
	<u>165.806.028.582</u>	<u>114.653.790.815</u>

Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68: Tính đến thời điểm 01/01/2019, dự án Nhà ở Cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ và dự án Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì đã cơ bản hoàn thành và đang trong giai đoạn chờ quyết toán. Trong năm 2018, Công ty đã hạch toán tiền phạt và tiền chậm nộp thuế theo Thông báo số 39123/TB-CCT ngày 17/09/2018 của Chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của công trình Dự án khu nhà ở Sở Khoa học Công nghệ Hà Nội mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước số tiền là 26,32 tỷ VND. Từ năm 2018 đến 2021, Công ty đã thực hiện kết chuyển một phần số tiền phạt chậm nộp này vào giá vốn hàng bán nhưng không thể xác định được số đã kết chuyển là bao nhiêu. Ngoài ra từ năm 2020 đến năm 2024 và trong năm 2025, Công ty cũng ghi nhận chi phí nhân công bộ phận văn phòng vào chi phí dự án CT3A Mễ Trì, dự án Ba Hàng, dự án Khu dân cư Võ Minh Đức và dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi với tổng số tiền lần lượt là 5,42 tỷ VND và 0,996 tỷ VND mà không hạch toán ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp của năm tương ứng.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 30	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337
Bên khác	562.637.097.471	562.637.097.471	343.712.590.899	343.712.590.899
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	6.018.984.780	6.018.984.780	11.090.387.020	11.090.387.020
Các nhà thầu dự án Sở Khoa học và Công nghệ Hà Nội	13.667.870.387	13.667.870.387	13.667.870.387	13.667.870.387
Các nhà thầu Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì	22.231.710.939	22.231.710.939	22.197.546.058	22.197.546.058
Các người bán khác	520.718.531.365	520.718.531.365	296.756.787.434	296.756.787.434
	<u>564.433.265.808</u>	<u>564.433.265.808</u>	<u>345.508.759.236</u>	<u>345.508.759.236</u>

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 lần lượt là tỷ 43,7 tỷ VND và 42,73 tỷ VND.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Bên liên quan	54.861.960.886	54.861.960.886
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân (*)	54.861.960.886	54.861.960.886
Bên khác	201.781.915.622	212.612.813.566
Ban quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh	-	157.086.723.305
Ban Quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã Phúc Thịnh	12.692.437.000	-
Ban quản lý dự án tỉnh Đồng Nai	7.914.680.000	-
Các khách hàng khác	181.174.798.622	55.526.090.261
	<u>256.643.876.508</u>	<u>267.474.774.452</u>

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 lần lượt là tỷ 8,33 VND và 7,72 tỷ VND.

(*) Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn của Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico – Vinh Tân đang trong quá trình rà soát, phân loại, đối chiếu tại thời điểm 31/12/2025 nên ghi nhận theo số liệu phát sinh từ những năm trước.

100
C
ÁCH
ĂNG
A
H

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực	Số phải thu	Số phải nộp
đầu năm	đầu năm	trong năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.131.110	21.760.429.756	54.074.864.091	24.135.547.628	8.131.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.928.952.377	570.855.365	20.853.866.750	10.564.683.633	38.790.255.958
Thuế thu nhập cá nhân	6.933.366	661.509.562	23.523.157.156	18.446.892.783	910.877.307
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.000.003	12.432.832.048	310.082.830.250	334.261.483.302	11.746.821.007
Các loại thuế khác	-	7.420.863.701	137.826.827.646	146.781.867.095	1.534.175.748
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	1.000.000	1.548.313.681	8.461.117.115	8.464.819.169	70.121.174
38.946.016.856	44.394.804.113	554.822.663.008	542.655.293.610	53.060.382.304	70.676.538.959

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	23.030.547.105	23.020.432.405
Trích trước chi phí các công trình (*)	663.259.791.177	607.510.208.234
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn các căn hộ đã bàn giao	140.716.216.967	-
Chi phí phải trả khác	4.618.908.703	5.867.031.628
	<u>831.625.463.952</u>	<u>636.397.672.267</u>

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	406.008.771.792	406.008.771.792
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	-	1.126.778.752
Dự án Cầu Diễn 2	80.616.090.750	80.616.090.750
Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế	66.842.589.845	66.842.589.845
Công trình 3.10 Lê Văn Lương	12.982.174.045	12.982.174.045
Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mỹ Trì Thượng	-	8.709.389.895
Các công trình khác	96.810.164.745	31.224.413.155
	<u>663.259.791.177</u>	<u>607.510.208.234</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	46.697.668.051	46.788.689.276
Giá trị quyết toán công trình A14 Nam Trung Yên	720.848.997.167	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	157.473.284.880	-
	<u>925.019.950.098</u>	<u>46.788.689.276</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	90.131.319.087	81.553.795.146
	<u>90.131.319.087</u>	<u>81.553.795.146</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	547.480.078	1.010.171.582
Bảo hiểm xã hội	3.478.748.640	3.403.283.191
Bảo hiểm y tế	48.283.878	10.550.295
Bảo hiểm thất nghiệp	17.909.960	15.231.071
Phải trả về cổ phần hoá	551.101	551.101
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	70.400.000	126.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	502.017.901.230	525.404.028.199
- Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO (i)	22.549.033.554	22.549.033.554
- Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân	7.376.364.678	7.376.364.678
- Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	38.956.452.320	38.956.452.320
- Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội	355.976.988.092	355.976.988.092
- Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính	3.074.099.969	2.453.044.863
- Phải trả các đối tượng khác	74.084.962.617	98.092.144.692
	<u>506.181.274.887</u>	<u>529.970.215.439</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	84.006.962.953	82.177.651.262
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.296.897.913.690	1.296.897.913.690
- Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên (ii)	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
- Phải trả các đối tượng khác	51.470.343.690	51.470.343.690
	<u>1.380.904.876.643</u>	<u>1.379.075.564.952</u>

(i) Đây là các khoản vốn góp đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp số 18, Công ty Tài chính Cổ phần Handico, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 36 tại Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO, tổng số tiền là 22.008.198.454 VND và lãi tiền gửi phát sinh tại Ban Quản lý dự án này là 540.835.100 VND.

(ii) Đây là khoản tiền sử dụng đất tại Dự án Khu nhà ở A10 Nam Trung Yên do Tổng Công ty làm chủ đầu tư, sẽ được tính vào giá trị Dự án Khu nhà ở xã hội Nam Trung Yên mà Tổng Công ty thực hiện thi công khi Dự án này được quyết toán với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

21 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn (i)	201.285.778.725	201.285.778.725	705.441.811.864	380.282.622.853	526.444.967.736	526.444.967.736
Vay ngắn hạn	31.929.900.000	31.929.900.000	-	100.000.000	31.829.900.000	31.829.900.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	233.215.678.725	233.215.678.725	705.441.811.864	380.382.622.853	558.274.867.736	558.274.867.736
b) Vay dài hạn (ii)	39.393.856.555	39.393.856.555	64.315.640.977	100.000.000	103.609.497.532	103.609.497.532
Vay dài hạn	39.393.856.555	39.393.856.555	64.315.640.977	100.000.000	103.609.497.532	103.609.497.532
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(31.929.900.000)	(31.929.900.000)	-	(100.000.000)	(31.829.900.000)	(31.829.900.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	7.463.956.555	7.463.956.555	7.463.956.555	71.779.597.532	71.779.597.532	71.779.597.532

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

	<u>Loại tiền</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Hình thức đảm bảo</u>	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Vay ngắn hạn				526.444.967.736	201.285.778.725
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản	320.118.006.084	71.979.542.431
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản	85.371.145.607	94.291.613.249
Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Sở giao dịch	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Tín chấp	60.000.000.000	-
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tín chấp	54.707.684.832	28.766.491.832
Đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	6.248.131.213	6.248.131.213
				526.444.967.736	201.285.778.725

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Loại tiền</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Năm đáo hạn</u>	<u>Hình thức đảm bảo</u>	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Vay dài hạn					103.609.497.532	39.393.856.555
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	VND	Theo chế độ lãi suất	2014	Thế chấp bằng tài sản	16.829.900.000	16.929.900.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ		Thế chấp bằng tài sản	63.985.640.977	-
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	22.793.956.555	22.463.956.555
					103.609.497.532	39.393.856.555
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng					(31.829.900.000)	(31.929.900.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					71.779.597.532	7.463.956.555

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	38.590.813.777	20.485.077.329
	<u>38.590.813.777</u>	<u>20.485.077.329</u>
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	16.545.849.770	95.421.046.615
	<u>16.545.849.770</u>	<u>95.421.046.615</u>

(i) Bao gồm:

- Ngày 02/06/2025, Tổng công ty có văn bản số 1383/TCT-P4 báo cáo Sở Tài chính về việc tăng vốn góp bằng giá trị quyền sử dụng đất của Tổng công ty tại Công ty TNHH Phát triển đô thị. Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đã ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty này và ghi tăng vốn góp của chủ sở hữu tương ứng với số tiền 203.831.316.000 VND.

- Khoản tăng tương ứng với giá trị đầu tư vào Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội số tiền 57.965.552.440 VND theo số liệu tại chỉ tiêu 411 – Vốn góp chủ sở hữu thời điểm 31/12/2025 của Công ty này.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	2.009.006.829.196	100,00%	1.747.209.960.756	100,00%
Cộng	<u>2.009.006.829.196</u>	<u>100%</u>	<u>1.747.209.960.756</u>	<u>100%</u>

c) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	665.354.002.737	620.413.275.986
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	9.713.999.656	9.713.999.656
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.009.087.438	2.009.087.438
	<u>677.077.089.831</u>	<u>632.136.363.080</u>

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	76.215.308.667	72.829.105.928
Từ 1 năm đến 5 năm	69.600.311.101	90.222.960.693
Trên 5 năm	3.082.407.840	24.400.589.658

Tổng Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng dự án chung cư và văn phòng cho thuê, với thời hạn thuê đất chi tiết theo từng hợp đồng. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
USD	1,86	1,86

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	348.896.942.844	356.146.052.263
Doanh thu kinh doanh bất động sản	279.209.189.891	269.071.328.753
Doanh thu khác	321.270.844.052	2.621.521.211
	<u>949.376.976.787</u>	<u>627.838.902.227</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	290.966.853.145	304.782.387.041
Giá vốn kinh doanh bất động sản	200.935.577.991	39.534.006.618
Dự phòng bảo hành công trình	12.211.365.450	10.927.262.330
Giá vốn khác	100.397.612.187	1.583.270.690
	<u>604.511.408.773</u>	<u>356.826.926.679</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.905.724.908	50.325.083.508
Cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi bán các khoản đầu tư	178.463.795.293	225.034.868.237
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.400.509	-
	<u>186.377.920.710</u>	<u>275.359.951.745</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	15.487.754.581	3.020.778.454
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.867.899.151	(1.520.833.552)
Chi phí tài chính khác	1.194.814.816	27.331.184
	<u>19.550.468.548</u>	<u>1.527.276.086</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	4.661.500
Chi phí nhân công	11.637.861.081	10.675.753.846
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	169.794.549	131.301.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	465.588.361	578.088.271
Thuế, phí và lệ phí	10.841.930	-
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành sản phẩm	2.687.113.457	-
Chi phí dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp	(45.775.397.489)	(24.017.086.251)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.477.606.717	17.893.028.364
Chi phí khác bằng tiền	832.879.468	1.770.081.462
	(14.493.711.926)	7.035.828.467

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	275.398.444	308.326.863
Chi phí nhân công	311.990.157.761	144.485.483.768
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.224.868.154	4.440.647.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.533.939.383	6.820.198.643
Thuế, phí và lệ phí	37.055.177.761	52.251.041.214
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	36.433.076.021	(17.666.889.300)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.418.867.682	42.505.544.155
Chi phí khác bằng tiền	31.233.700.322	25.747.938.299
	582.165.185.528	258.892.291.619

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	111.654.546	28.181.818
Tiền thu phạt hợp đồng	34.000.000	1.470.549.520
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì	1.158.977.725	1.224.235.454
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	36.554.017.867	2.946.927.400
Thu nhập từ giảm tiền thuê đất	13.143.020.281	1.499.130.791
Thu nhập từ giải thể đơn vị phụ thuộc	702.281.147	-
Thu nhập khác	2.804.544.228	522.588.035
	54.508.495.794	7.691.613.018

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	12.108.568	149.306.465
Các khoản bị phạt	6.930.703.333	(1.110.714.732)
Chi phí xử lý giải thể đơn vị phụ thuộc	37.427.669	-
Các khoản khác	1.816.232.660	247.169.365
	8.796.472.230	(714.238.902)

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	19.972.015.831	14.452.513.731
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội (CT14)	19.828.822.134	14.311.015.330
- Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội (CT16)	142.762.922	140.921.874
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (CT68)	430.775	576.527
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	19.972.015.831	14.452.513.731

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (đã điều chỉnh) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	490.905.519.013	342.926.471.839
Chi phí lương	366.354.101.477	214.035.811.567
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.173.946.804	3.544.257.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.407.986.740	56.071.453.066
Thuế, phí và lệ phí	11.808.260.542	11.405.950.084
Chi phí dự phòng	(15.181.568.223)	(17.666.889.300)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	593.898.804.497	455.342.748.598
Chi phí khác bằng tiền	331.366.976.526	286.940.018.468
	1.843.734.027.376	1.352.599.822.257

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN
Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây dựng và hoạt động khác VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần	670.167.786.896	279.209.189.891	949.376.976.787
Giá vốn hàng bán	403.575.830.782	200.935.577.991	604.511.408.773
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	266.591.956.114	78.273.611.900	344.865.568.014
Tổng chi phí mua TSCĐ			55.128.275.528
Tài sản bộ phận			-
Tài sản không phân bổ			11.125.412.775.274
Tổng Tài sản	-	-	11.125.412.775.274
Nợ phải trả của các bộ phận			-
Nợ phải trả không phân bổ			5.570.527.875.423
Tổng nợ phải trả	-	-	5.570.527.875.423

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

38 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày đầu năm và cuối năm với Tổng công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	Công ty liên kết
Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Công ty liên kết
Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	Công ty nhận đầu tư khác
Chủ tịch, Tổng Giám đốc, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	510.459.228.871	217.799.400.758
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	501.632.371.541	210.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	1.242.231.550	1.084.987.050
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.193.600.000	1.790.400.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.460.245.000	2.460.245.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị	1.326.000.000	918.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	-	305.472.000
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	434.997.780	492.279.517
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh	2.169.783.000	748.017.191

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty, Kiểm soát viên	28.059.489.816	13.910.302.442

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã quyết định phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

- Hàng tồn kho	141	1.695.269.301.915	2.228.563.250.877	533.293.948.962	(i)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	647.462.507.563	114.653.790.815	(532.808.716.748)	(i)

(i) Phân loại chi phí các dự án xây dựng nhà để bán từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho.



Phạm Tiên Đức
Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Hà Nội, ngày 22 tháng 05 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu