

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

NỘI DUNG

Báo cáo của Ban Tổng giám đốc.....	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.....	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9

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 tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 30/6/2026.

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 TNHH 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.

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 Phạm Tiến Đức	Chủ tịch
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	Phụ trách điều hành
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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	30/06/2026	01/01/2026
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	7.217.813.870.098	7.157.101.467.802
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.748.346.301.882	1.581.648.111.803
111	1. Tiền	588.345.238.587	169.065.280.703
112	2. Các khoản tương đương tiền	1.160.001.063.295	1.412.582.831.100
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	459.791.186.404	116.210.682.756
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	459.791.186.404	116.210.682.756
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	2.481.310.310.149	2.464.193.896.834
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.646.737.533.042	1.653.517.898.313
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	158.894.266.919	101.205.301.785
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	660.247.046	660.247.046
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	878.460.020.213	907.143.470.761
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(203.441.757.071)	(198.333.021.071)
140	IV. Hàng tồn kho	2.475.286.066.842	2.909.968.543.245
141	1. Hàng tồn kho	2.475.286.066.842	2.909.968.543.245
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	53.080.004.821	85.080.233.164
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.104.741.220	1.051.745.211
152	2. Thuê GTGT được khấu trừ	4.783.908.376	30.968.105.649
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	47.191.355.225	53.060.382.304
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	4.746.675.315.396	3.968.311.307.472
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	335.450.056.223	6.999.759.400
216	2. Phải thu dài hạn khác	335.450.056.223	6.999.759.400
220	II. Tài sản cố định	135.294.311.415	140.356.430.775
221	1. Tài sản cố định hữu hình	61.682.489.084	66.448.945.382
222	- Nguyên giá	214.560.427.369	217.199.186.699
223	- Giá trị hao mòn lũy kế	(152.877.938.285)	(150.750.241.317)
227	2. Tài sản cố định vô hình	73.611.822.331	73.907.485.393
228	- Nguyên giá	77.151.142.015	77.151.142.015
229	- Giá trị hao mòn lũy kế	(3.539.319.684)	(3.243.656.622)
230	III. Bất động sản đầu tư	893.600.427.171	645.858.070.244
231	- Nguyên giá	1.474.081.626.686	1.199.324.449.220
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(580.481.199.515)	(553.466.378.976)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	267.238.717.471	349.996.483.188
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	187.141.663.394	184.190.454.606
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	80.097.054.077	165.806.028.582
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	3.111.663.976.991	2.821.225.163.340
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.043.556.932.542	2.758.180.708.891
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	145.336.477.454	140.273.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(77.229.433.005)	(77.229.433.005)
260	VI. Tài sản dài hạn khác	3.427.826.125	3.875.400.525
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	2.140.358.672	1.706.082.153

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	30/06/2026	01/01/2026
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	287.467.453	1.169.318.372
274	3. Tài sản dài hạn khác	1.000.000.000	1.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	11.964.489.185.494	11.125.412.775.274
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	6.378.338.845.012	5.570.527.875.423
310	I. Nợ ngắn hạn	4.571.192.783.721	3.982.645.332.383
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	588.753.307.001	564.433.265.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	156.614.339.697	256.643.876.508
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	36.487.459.481	70.676.538.959
314	4. Phải trả người lao động	66.545.818.692	181.478.061.750
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.442.187.297.234	831.625.463.952
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.230.938.543.984	925.019.950.098
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	627.278.333.375	506.181.274.887
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	308.792.757.881	558.274.867.736
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22.525.813.777	38.590.813.777
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	91.069.112.599	49.721.218.908
330	II. Nợ dài hạn	1.807.146.061.291	1.587.882.543.040
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	90.131.319.087
337	2. Phải trả dài hạn khác	1.479.480.854.902	1.380.904.876.643
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	227.129.044.778	71.779.597.532
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	48.886.364.550	16.545.849.770
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	51.649.797.061	28.520.900.008
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	5.586.150.340.482	5.554.884.899.851
410	I. Vốn chủ sở hữu	5.586.150.340.482	5.554.884.899.851
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	2.009.006.829.196	2.009.006.829.196
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu	30.221.851.555	15.213.968.266
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	18.555.130.824	11.021.687.107
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	926.464.614.298	665.354.002.737
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.921.040.889	2.009.087.438
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.568.714.057.150	2.806.570.581.398
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	1.958.630.701.390	2.424.740.309.753
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	610.083.355.760	381.830.271.645
422	7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	9.713.999.656
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	35.721.448.567	35.994.744.053
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	11.964.489.185.494	11.125.412.775.274



Phạm Tiến Đức

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Phụ trách điều hành Tổng công ty
Hà Nội, ngày 31 tháng 7 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: đồng

M S	CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025 (đã điều chỉnh)
1.	Doanh thu bán hàng và CCDV	1.178.200.360.458	353.412.958.778
2.	Các khoản giảm trừ	-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.178.200.360.458	353.412.958.778
4.	Giá vốn hàng bán	750.365.068.951	218.734.549.572
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	427.835.291.507	134.678.409.206
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	280.784.169.933	106.953.908.754
7.	Chi phí tài chính	6.939.785.443	14.927.527.248
8.	Trong đó: Chi phí lãi vay	6.115.526.184	7.414.800.676
9.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	196.569.572.677	165.456.937.835
10.	Chi phí bán hàng	49.853.787.821	10.682.506.456
11.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	221.066.289.970	140.490.885.439
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	627.329.170.883	240.988.336.652
13.	Thu nhập khác	1.606.450.508	2.514.858.567
14.	Chi phí khác	345.754.014	373.021.629
15.	Lợi nhuận khác	1.260.696.494	2.141.836.938
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	628.589.859.346	243.130.173.590
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.328.784.317	12.031.320.666
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.177.719.269	-
19.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	610.083.355.760	231.098.852.924



Phạm Tiến Đức
 Chủ tịch Hội đồng thành viên
 Phụ trách điều hành Tổng công ty
 Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
 Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KD		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	628.589.859.346	243.130.173.590
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(207.334.325.369)	(100.369.988.675)
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	29.438.180.569	16.532.764.573
03	- Các khoản dự phòng	29.183.126.720	(24.230.029.524)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc NT	-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(272.895.418.101)	(100.087.524.400)
06	- Chi phí lãi vay	6.939.785.443	6.858.686.840
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	421.255.533.977	142.760.184.915
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	84.486.096.805	(133.819.391.228)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	307.923.236.829	(474.280.259.300)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(101.436.185.971)	7.062.380.045
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	505.202.177	(572.802.850)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(6.518.930.648)	(6.858.686.840)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(23.575.150.843)	(12.031.320.666)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	861.017.802	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(145.000.124.386)	(16.745.554.555)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	538.500.695.742	(494.485.450.479)
	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	(185.590.907.076)	(58.735.973.054)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	232.773.000	-

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	(407.619.556.328)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	307.048.688.974
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	64.039.052.680	-
27	6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	279.223.089.274	106.946.211.240
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(249.715.548.450)	355.258.927.160
III. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	226.880.078.793	153.466.104.441
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(320.130.946.600)	(141.489.892.599)
35	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho CSH	(27.954.294.604)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	(121.205.162.411)	11.976.211.842
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	166.698.190.079	(127.250.311.477)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.581.648.111.803	1.244.240.704.192
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1.748.445.099.149	1.116.990.392.715



Phạm Tiến Đức
 Chủ tịch Hội đồng thành viên
 Phụ trách điều hành Tổng công ty
 Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
 Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
 Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 tại thời điểm 30/6/2026 là 2.009.100.000.000 đồng (*Hai nghìn không trăm lẻ chín tỷ, một trăm triệu 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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. Báo cáo tài chính phục vụ quản trị do chưa nhận được đầy đủ số liệu báo cáo của các đơn vị trực thuộc Tổng công ty.

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/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 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 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 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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	588.345.238.587	169.065.280.703
- Các khoản tương đương tiền	1.160.001.063.295	1.412.582.831.100
Cộng	1.748.346.301.882	1.581.648.111.803

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chỉ tiêu	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư ngắn hạn	459.791.186.404	-	116.210.682.756	-

3. 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>		
- Trung tâm quản lý nhà thành phố Hà Nội	1.448.807.750.764	1.448.807.750.764
- 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	23.674.908.244	23.674.908.244
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.195.580.483.435	880.635.513.026
Tổng cộng	2.684.752.067.220	2.548.262.543.550
- Dự phòng các khoản phải thu	(203.441.757.071)	(178.455.446.739)

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4. 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:

<i>Chỉ tiêu</i>	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
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	-	721.223.649	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Công ty TNHH Quảng Hồng	-	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 15	23.674.908.244	-	23.674.908.244	-
Tổng công ty điện lực Hà Nội	5.901.825.638	-	5.901.825.638	-
Các khoản nợ xấu khác	175.296.307.690	28.543.535.402	175.296.307.690	28.543.535.402
Cộng	226.876.556.473	28.543.535.402	226.876.556.473	28.543.535.402

5. Hàng tồn kho

<i>Chỉ tiêu</i>	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	66.964.270	-	68.918.915	-
Chi phí sản xuất dở dang	2.474.809.967.799	-	2.909.458.366.830	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hóa	158.589.021	-	190.711.748	-
Cộng	2.475.286.066.842	-	2.909.968.543.245	-

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Tài sản hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	84.860.250.283	96.472.817.956	16.825.239.293	19.040.879.167	217.199.186.699
- Mua trong năm			0	475.806.367	475.806.367
- Thanh lý, nhượng bán			0	3.114.565.697	3.114.565.697
Số dư cuối năm	84.860.250.283	96.472.817.956	16.825.239.293	16.402.119.837	214.560.427.369
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	43.061.847.322	77.624.189.812	16.554.739.235	13.509.464.948	150.750.241.317
- Khấu hao trong năm	2.623.243.770	794.448.468		1.824.570.427	5.242.262.665
- Thanh lý, nhượng bán			0	3.114.565.697	3.114.565.697
Số dư cuối năm	45.685.091.092	78.418.638.280	16.554.739.235	12.219.469.678	152.877.938.285
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	41.798.402.961	18.848.628.144	270.500.058	5.531.414.219	66.448.945.382
Tại ngày cuối năm	39.175.159.191	18.054.179.676	270.500.058	4.182.650.159	61.682.489.084

7. Tài sản vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	71.150.095.138	1.664.597.830	4.336.449.047	77.151.142.015
Số dư cuối năm	71.150.095.138	1.664.597.830	4.336.449.047	77.151.142.015
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.231.227.261	1.664.597.830	347.831.531	3.243.656.622
Khấu hao trong năm			295.663.062	295.663.062
Số dư cuối năm	1.231.227.261	1.664.597.830	643.494.593	3.539.319.684
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	0	3.988.617.516	73.907.485.393
Tại ngày cuối năm	69.918.867.877	0	3.692.954.454	73.611.822.331

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Bất động sản đầu tư

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	998.305.068.804	201.019.380.416	1.199.324.449.220
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	246.329.641.355	28.427.536.111	274.757.177.466
- Tăng do điều chỉnh từ hàng hóa bất động sản		0	0
Số dư cuối năm	1.244.634.710.159	229.446.916.527	1.474.081.626.686
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	373.150.742.337	180.315.636.639	553.466.378.976
- Khấu hao trong năm	17.167.508.694	9.847.311.845	27.014.820.539
Số dư cuối năm	390.318.251.031	190.162.948.484	580.481.199.515
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	625.154.326.467	20.703.743.777	645.858.070.244
Tại ngày cuối năm	854.316.459.128	39.283.968.043	893.600.427.171

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Tổng Công ty có 11 Công ty liên kết, liên doanh cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2026, 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%	30%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	Hà Nội	30%	30%	Thiết bị điện
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,0%	31,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,0%	22,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,0%	30,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,1%	29,1%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,1%	39,1%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,7%	25,7%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	32,6%	32,6%	Xây lắp, bất động sản

⁽ⁱⁱ⁾ Kỳ kế toán của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 đến ngày 31/03 hàng năm. 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).

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10.Vay và nợ thuê tài chính

Chỉ tiêu	01/01/2026		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	558.274.867.736	558.274.867.736	308.792.757.881	308.792.757.881
Vay ngắn hạn	526.444.967.736	526.444.967.736	303.292.757.881	303.292.757.881
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	31.829.900.000	31.829.900.000	5.500.000.000	5.500.000.000
Cộng				
b) Vay dài hạn	71.779.597.532	71.779.597.532	227.129.044.778	227.129.044.778
Vay dài hạn	103.609.497.532	103.609.497.532	232.629.044.778	232.629.044.778
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(31.829.900.000)	(31.829.900.000)	(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
Cộng	630.054.465.268	630.054.465.268	535.921.802.659	535.921.802.659

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

11. Tình hình nộp Ngân sách nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.131.110	51.938.451.571	30.797.655.629	59.004.138.786	8.131.110	23.731.968.414
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.790.255.958	10.721.342.063	17.624.660.698	26.288.914.520	43.780.870.496	8.230.361.429
Thuế thu nhập cá nhân	910.877.307	6.641.717.876	34.738.371.735	37.504.419.480	606.448.238	2.787.723.514
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	11.746.821.007	0	137.472.745.386	126.806.343.329	1.259.729.633	179.310.683
Các loại thuế khác	1.534.175.748		18.000.000	18.000.000	1.000.000	0
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	70.121.174	1.613.732.801	49.716.480	49.716.480	1.000.000	1.558.095.441
Lợi nhuận còn lại nộp NS	1.534.175.748		151.311.311.443	151.311.311.443	1.534.175.748	
Tổng cộng	54.594.558.052	70.915.244.311	372.012.461.371	400.331.148.311	47.191.355.225	36.487.459.481

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán nhà, căn hộ	899.705.671.044	-
Doanh thu xây dựng, dịch vụ	278.494.689.414	352.648.586.674
Doanh thu khác	-	764.372.104
Cộng	1.178.200.360.458	353.412.958.778

13. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn bán nhà, căn hộ	623.332.018.118	
Giá vốn xây dựng, dịch vụ	127.033.050.833	210.768.137.457
Dự phòng bảo hành công trình	-	7.413.983.658
Giá vốn khác	-	552.428.457
Cộng	750.365.068.951	218.734.549.572

14. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	15.855.669.933	3.615.136.424
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	265.000.050.000	103.338.772.330
Cộng	280.855.719.933	106.953.908.754

15. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	6.115.526.184	7.414.800.676
Chi phí tài chính khác	824.259.259	7.512.726.572
Cộng	6.939.785.443	14.927.527.248

16. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Dự phòng bảo hành căn hộ, sàn thương mại đã bán	29.193.126.720	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.660.661.101	10.682.506.456
Cộng	49.853.787.821	10.682.506.456

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	126.549.861.545	45.725.718.260
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.015.976.596	1.099.151.607
Thuế, phí và lệ phí	33.205.405.478	22.297.186.312
Chi phí dự phòng	23.118.897.053	2.230.951.060

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.440.584.519	19.512.380.514
Chi phí bằng tiền khác	9.940.876.093	44.528.099.186
Cộng	221.066.289.970	140.490.885.439

18. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền trông giữ xe	557.075.587	569.724.090
Tiền phạt thu được	135.601.273	12.500.000
Thu nhập khác	913.773.648	1.932.634.477
Cộng	1.606.450.508	2.514.858.567

	Kỳ này	Kỳ trước
19. Chi phí khác	345.762.045	373.021.629

20. Tình hình Vốn, các Quỹ

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	30/6/2026 (VND)	Tỷ lệ (%)	01/01/2026 (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn góp của NN	2.009.006.829.196	100%	2.009.006.829.196	100%
Cộng	100%	100%	100%	100%

b) Các quỹ Tổng công ty

Chỉ tiêu	30/6/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	926.464.614.298	665.354.002.737
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.921.040.889	2.009.087.438



Phạm Tiến Đức
 Chủ tịch HĐQT
 Phụ trách điều hành Tổng công ty
 Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
 Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
 Người lập biểu