

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được kiểm toán	05 - 43
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	09 - 43

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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 21/09/1999 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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong kỳ 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	(Thôi giữ chức Thành viên Hội đồng thành viên từ ngày 04/05/2026 theo Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 23/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội)
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 kỳ 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 của Tổng Công ty trong kỳ và tại ngày lập Báo cáo 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 riêng giữa niên độ cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Tiến Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành

Phê duyệt, ngày 31 tháng 07 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 31 tháng 07 năm 2026, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 30 tháng 07 năm 2026



Nguyễn Duy Quảng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3363-2025-002-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.910.621.420.866	5.900.751.985.938
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.711.735.570.338	1.192.774.127.185
111	1. Tiền		551.734.507.043	97.969.594.516
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.160.001.063.295	1.094.804.532.669
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.191.351.650.072	2.230.229.812.731
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	1.552.309.271.908	1.612.108.329.926
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	119.362.371.887	63.845.046.483
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	698.135.453.016	732.731.883.061
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(178.455.446.739)	(178.455.446.739)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.956.904.023.881	2.402.816.098.592
141	1. Hàng tồn kho		1.956.904.023.881	2.402.816.098.592
160	IV. Tài sản ngắn hạn khác		50.630.176.575	74.931.947.430
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	62.250.719	80.155.998
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.630.366.898	30.934.743.224
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	45.937.558.958	43.917.048.208
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.639.727.195.837	1.479.472.597.338
220	I. Tài sản cố định		36.410.726.351	40.650.705.628
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	34.488.916.447	38.433.232.662
222	- Nguyên giá		95.197.716.981	95.123.642.907
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(60.708.800.534)	(56.690.410.245)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.921.809.904	2.217.472.966
228	- Nguyên giá		2.597.304.497	2.597.304.497
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(675.494.593)	(379.831.531)
240	II. Bất động sản đầu tư	12	774.183.671.534	520.139.385.469
241	- Nguyên giá		1.141.136.905.841	866.379.728.375
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(366.953.234.307)	(346.240.342.906)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	13	70.932.711.487	160.476.894.261
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		70.932.711.487	160.476.894.261
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	757.194.784.477	757.194.784.477
261	1. Đầu tư vào công ty con		439.384.028.728	439.384.028.728
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		312.976.535.307	328.038.785.307
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.000.137.454	124.937.887.454
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(135.165.917.012)	(135.165.917.012)
270	V. Tài sản dài hạn khác		1.005.301.988	1.010.827.503
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	5.301.988	10.827.503
274	2. Tài sản dài hạn khác		1.000.000.000	1.000.000.000
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.550.348.616.703	7.380.224.583.276

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.483.867.347.590	4.443.449.583.225
310	I. Nợ ngắn hạn		2.942.837.417.292	3.087.400.382.121
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	504.321.964.446	624.798.322.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	102.942.794.527	125.950.813.815
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	8.085.289.116	8.941.193.575
315	4. Phải trả người lao động		60.012.457.878	123.262.113.576
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	382.497.089.958	486.658.221.115
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	1.087.551.908.758	879.135.616.673
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	426.010.978.120	404.730.262.673
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	272.288.726.668	388.895.690.916
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	22.525.813.777	22.525.813.777
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.600.394.044	22.502.333.784
330	II. Nợ dài hạn		1.541.029.930.298	1.356.049.201.104
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.270.876.837.487	1.270.438.682.259
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	227.129.044.778	71.779.597.532
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	43.024.048.033	13.830.921.313
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	3.066.481.269.113	2.936.775.000.051
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		7.855.758.280	7.855.758.280
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		703.178.271.428	492.773.142.087
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		346.440.410.209	427.139.270.488
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.329.011.806	6.329.011.806
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		340.111.398.403	420.810.258.682
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.550.348.616.703	7.380.224.583.276



Phạm Tiến Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành

Phê duyệt, ngày 31 tháng 07 năm 2026

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	710.003.055.581	204.856.487.338
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		710.003.055.581	204.856.487.338
11	3. Giá vốn hàng bán	26	484.329.647.382	183.586.397.749
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		225.673.408.199	21.270.089.589
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	274.234.660.949	104.914.899.196
23	6. Chi phí tài chính	28	4.706.553.300	13.431.681.481
24	Trong đó: Chi phí đi vay		4.706.553.300	5.918.954.909
25	7. Chi phí bán hàng	29	32.469.660.421	553.740.738
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	123.632.584.023	88.662.484.034
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		339.099.271.404	23.537.082.532
31	10. Thu nhập khác	31	1.357.878.043	2.514.858.567
32	11. Chi phí khác	32	345.751.044	373.021.629
40	12. Lợi nhuận khác		1.012.126.999	2.141.836.938
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		340.111.398.403	25.678.919.470
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>340.111.398.403</u>	<u>25.678.919.470</u>



Phạm Tiến Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành

Phê duyệt, ngày 31 tháng 07 năm 2026

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		340.111.398.403	25.678.919.470
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		25.026.944.752	23.876.387.536
03	- Các khoản dự phòng		29.193.126.720	15.579.645.102
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(274.234.660.949)	(104.914.899.196)
06	- Chi phí đi vay		4.706.553.300	5.918.954.909
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		124.803.362.226	(33.860.992.179)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		69.335.732.198	(254.561.046.082)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		445.912.074.711	5.693.125.366
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(233.348.071.851)	214.402.103.739
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		23.430.794	(761.887.691)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(4.285.698.505)	(6.714.747.303)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.173.703.963)	(4.066.503)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.995.757.638)	(14.572.793.879)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		391.271.367.972	(90.380.304.532)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(185.287.068.766)	(264.289.550.451)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		274.234.660.949	112.456.953.126
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		88.947.592.183	(151.832.597.325)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		181.498.283.991	175.374.104.441
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(142.755.800.993)	(15.250.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		38.742.482.998	160.124.104.441
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		518.961.443.153	(82.088.797.416)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.192.774.127.185	1.188.042.358.798
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	1.711.735.570.338	1.105.953.561.382



Phạm Tiến Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành

Phê duyệt, ngày 31 tháng 07 năm 2026

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 Tổng 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 là: 2.009.100.000.000 đồng. Vốn góp của Chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2026 là: 2.009.006.829.196 VND.

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 500 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 660 người).

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

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Địa chỉ

Hoạt động kinh doanh chính

Văn phòng Tổng Công ty	Hà Nội	Bất động sản, xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp số 1 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 2 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 3 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 6 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 8 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Công ty Xây dựng dân dụng	Hà Nội	Xây lắp
Ban Quản lý dự án số 3	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý dự án Đầu tư phát triển nhà và Đô thị số 2	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	Quản lý dự án
Chi nhánh Tổng Công ty tại TP. Hồ Chí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Tổng Công ty đã có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc tạm dừng hoạt động
Trung tâm 3	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Ban Quản lý dự án Kim Chung - Liên danh giữa Tổng Công ty và Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Quản lý dự án

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

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 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.

2.3 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã 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 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 39 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

2.4 Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính của Chi nhánh Hồ Chí Minh, Trung tâm 3 được cộng gộp vào Báo cáo tài chính riêng theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngừng hoạt động.

2.5 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 góp vốn vào các 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 chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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.
- 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.

2.9 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 riêng 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 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.

2.10 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 riêng 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.

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 kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 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 kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao

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 kế toán	03 năm
- Tài sản vô hình khác	05 năm

2.12 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	06 - 25 năm
--------------------------	-------------

2.13 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 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.

2.14 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.

2.15 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của 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.

Các loại chi phí chờ phân bổ 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.
- Chi phí thuê xe ô tô ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 tháng/lần.

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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

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.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

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 năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí thi công trích trước và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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 kỳ kế toán.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Đức Giang	5.313.000.000	-	-	-
Công ty Lữ hành Hanoitourist	3.196.370.000	-	-	-
Các người bán khác	110.853.001.887	(1.092.310.110)	63.845.046.483	(1.092.310.110)
	119.362.371.887	(1.092.310.110)	63.845.046.483	(1.092.310.110)

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	477.906.826	-	411.268.692	-
Phải thu về tạm ứng	3.968.710.211	-	2.979.611.106	-
Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa	114.546.186	-	158.121.448	-
Phải thu khác	693.574.289.793	(99.479.251.315)	729.182.881.815	(99.479.251.315)
- Tổng Công ty Điện lực Hà Nội - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm	5.901.825.638	(5.901.825.638)	5.901.825.638	(5.901.825.638)
- Tạm nộp tiền sử dụng đất A10 Nam Trung Yên	572.834.601.481	-	572.834.601.481	-
- Công nợ phải thu dự án Northbridge	46.055.559.091	(32.238.891.364)	46.055.559.091	(32.238.891.364)
- Phải thu khác	68.782.303.583	(61.338.534.313)	104.390.895.605	(61.338.534.313)
	698.135.453.016	(99.479.251.315)	732.731.883.061	(99.479.251.315)

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 kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 kỳ kế toán.

2.21 Doanh thu chờ phân bổ

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 và các khoản doanh thu khác. 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.

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 và Quỹ thưởng người quản lý Tổng Công ty, kiểm soát viên: 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng.

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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán bất động sản

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, 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 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.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có liên quan.

2.24 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 được phê duyệt, đã phát sinh thực tế 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 kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn. Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Tổng Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 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 riêng giữa niên độ, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	4.219.292.894	7.827.451.250
Tiền gửi không kỳ hạn	547.515.214.149	90.142.143.266
Các khoản tương đương tiền	1.160.001.063.295	1.094.804.532.669
	1.711.735.570.338	1.192.774.127.185

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Không kỳ hạn	0,20%	527.048.402.253
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Đông Đô	VND	Không kỳ hạn	0,50%	10.853.010.184
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,2% - 0,5%	9.613.801.712
				547.515.214.149
Các khoản tương đương tiền				
Tiền gửi có kỳ hạn				1.160.001.063.295
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	03 tháng	5,3% - 5,5%	600.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Đông Đô	VND	03 tháng	5,6% - 6,3%	560.000.000.000
- Các ngân hàng khác	VND	03 tháng	5,3% - 5,5%	1.063.295
				1.160.001.063.295

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	10.369.172.696	(8.781.397.869)	18.967.836.826	(8.781.397.869)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	-	-	4.393.802.282	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	-	3.579.737.648	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	5.118.736.000	(5.118.736.000)	5.118.736.000	(5.118.736.000)
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.587.774.827	-	2.212.899.027	-
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)
Bên khác	1.541.940.099.212	(69.102.487.445)	1.593.140.493.100	(69.102.487.445)
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	23.674.908.244	(23.674.908.244)	23.674.908.244	(23.674.908.244)
Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng TP. Vinh	16.688.924.777	(16.688.924.777)	16.688.924.777	(16.688.924.777)
Trung tâm Quản lý nhà thành phố Hà Nội	1.448.807.750.764	-	1.448.807.750.764	-
Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội (giai đoạn thực hiện hợp đồng số 41/2007/HĐ)	8.120.748.688	(8.120.748.688)	8.120.748.688	(8.120.748.688)
Các khách hàng khác	44.647.766.739	(20.617.905.736)	95.848.160.627	(20.617.905.736)
	1.552.309.271.908	(77.883.885.314)	1.612.108.329.926	(77.883.885.314)

7 NỢ XẤU

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng công ty điện lực Hà Nội	5.901.825.638	-	5.901.825.638	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thăng Long	313.273.600	-	313.273.600	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	23.674.908.244	-	23.674.908.244	-
Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng TP Vinh	16.688.924.777	-	16.688.924.777	-
Đối tượng khác	155.301.313.882	23.424.799.402	155.301.313.882	23.424.799.402
	201.880.246.141	23.424.799.402	201.880.246.141	23.424.799.402

8 HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	66.964.270	-	68.918.915	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.956.427.924.838	-	2.402.338.044.904	-
Sản phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	158.589.021	-	158.589.021	-
	1.956.904.023.881	-	2.402.816.098.592	-

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	528.350.148.917	528.350.148.917
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	1.440.266.061	1.440.266.061
- Dự án 3.10 Lê Văn Lương- giai đoạn 2	336.208.718.179	921.648.372.061
- Khu nhà ở tại điểm X2, Trần Phú, Hà Nội	434.767.228.425	381.932.224.806
- Nhà ở cao tầng dự án A10 Nam Trung Yên	170.468.448	170.468.448
- Trường THCS chất lượng cao Bắc Từ Liêm	11.535.784.843	11.524.898.571
- Công trình khác	643.955.309.965	557.271.666.040
	1.956.427.924.838	2.402.338.044.904

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	62.250.719	80.155.998
	62.250.719	80.155.998
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.301.988	10.827.503
	5.301.988	10.827.503

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	44.055.719.439	35.694.615.939	6.070.499.132	9.302.808.397	95.123.642.907
Mua trong kỳ	-	-	-	74.074.074	74.074.074
Số dư cuối kỳ	44.055.719.439	35.694.615.939	6.070.499.132	9.376.882.471	95.197.716.981
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.307.293.405	23.539.683.908	6.070.499.132	4.772.933.800	56.690.410.245
Khấu hao trong kỳ	2.278.379.550	776.065.920	-	963.944.819	4.018.390.289
Số dư cuối kỳ	24.585.672.955	24.315.749.828	6.070.499.132	5.736.878.619	60.708.800.534
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	21.748.426.034	12.154.932.031	-	4.529.874.597	38.433.232.662
Tại ngày cuối kỳ	19.470.046.484	11.378.866.111	-	3.640.003.852	34.488.916.447

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 33.438.599.363 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 33.409.506.636 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Phần xây dựng trụ sở tại số 34 Hai Bà Trưng	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	18.636.080.446	13.296.933.400
Hệ thống điều hòa không khí và thông gió tại trụ sở	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	12.849.690.741	9.316.025.793

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	32.000.000	2.565.304.497	2.597.304.497
Số dư cuối kỳ	32.000.000	2.565.304.497	2.597.304.497
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	32.000.000	347.831.531	379.831.531
Khấu hao trong kỳ	-	295.663.062	295.663.062
Số dư cuối kỳ	32.000.000	643.494.593	675.494.593
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	2.217.472.966	2.217.472.966
Tại ngày cuối kỳ	-	1.921.809.904	1.921.809.904

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 232.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 232.000.000 VND).

Thông tin về các tài sản cố định vô hình có giá trị lớn của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Hệ thống công nghệ thông tin chuyên đổi số	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	2.365.304.497	1.921.809.904

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	671.242.993.820	195.136.734.555	866.379.728.375
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	246.329.641.355	28.427.536.111	274.757.177.466
Số dư cuối kỳ	917.572.635.175	223.564.270.666	1.141.136.905.841
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	158.019.888.388	188.220.454.518	346.240.342.906
Khấu hao trong kỳ	10.865.579.556	9.847.311.845	20.712.891.401
Số dư cuối kỳ	168.885.467.944	198.067.766.363	366.953.234.307
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	513.223.105.432	6.916.280.037	520.139.385.469
Tại ngày cuối kỳ	748.687.167.231	25.496.504.303	774.183.671.534

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 30/06/2026 là: 188.574.917.028 VND (tại ngày 01/01/2026 là 12.062.557.838 VND) ;
- Các khoản tiền thuê hoạt động 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 30/06/2026. 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 kỳ kế toán.

13 TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Khu văn phòng và nhà ở số 5 Thành Công	13.810.834.646	13.810.834.646	117.171.289.363	117.171.289.363
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	57.121.876.841	57.121.876.841	43.305.604.898	43.305.604.898
	70.932.711.487	70.932.711.487	160.476.894.261	160.476.894.261

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	439.384.028.728	(36.428.550.890)	439.384.028.728	(36.428.550.890)
- Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	8.415.000.000	-	8.415.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	357.965.552.440	-	357.965.552.440	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	70.200.000.000	(36.428.550.890)	70.200.000.000	(36.428.550.890)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	2.803.476.288	-	2.803.476.288	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh	244.367.775.117	(17.814.673.117)	244.367.775.117	(17.814.673.117)
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	17.814.673.117	(17.814.673.117)	17.814.673.117	(17.814.673.117)
- Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	22.721.786.000	-	22.721.786.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Đô thị (i)	203.831.316.000	-	203.831.316.000	-

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	68.608.760.190	(3.993.260.000)	83.671.010.190	(3.993.260.000)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	6.199.380.000	-	6.199.380.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	15.724.450.000	-	15.724.450.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
- Công ty CP Tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	11.936.000.000	-	11.936.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	15.273.670.190	-	15.273.670.190	-
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội	13.082.000.000	-	13.082.000.000	-
- Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	-	-	15.062.250.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	3.993.260.000	(3.993.260.000)	3.993.260.000	(3.993.260.000)

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	140.000.137.454	(76.929.433.005)	124.937.887.454	(76.929.433.005)
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
- Công ty Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32	1.850.000.000	(1.065.327.551)	1.850.000.000	(1.065.327.551)
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	(5.864.105.454)	11.364.545.454	(5.864.105.454)
- Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội	4.553.600.000	-	4.553.600.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	1.026.000.000	-	1.026.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 36	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	14.985.432.000	-	14.985.432.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 HN	9.351.610.000	-	9.351.610.000	-
- Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	15.062.250.000	-	-	-
- Công ty Tài chính Cổ phần Handico	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
	892.360.701.489	(135.165.917.012)	892.360.701.489	(135.165.917.012)

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.

- (i) 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.

Dự án Song Hong City với mục tiêu xây dựng khu nhà ở, văn phòng thương mại, khách sạn và các công trình tiện ích công cộng để cho thuê, thời hạn 45 năm (1994-2039) tại khu vực hồ Nghĩa Dũng, thuộc địa bàn phường Phúc Xá, quận Ba Đình và phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

Tổng vốn đầu tư ban đầu của Dự án là 240.000.000 USD (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu đô la Mỹ), vốn pháp định của Công ty liên doanh là 72.000.000 USD (Bằng chữ: Bảy mươi hai triệu đô la Mỹ), trong đó: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội góp 21.600.000 USD (chiếm 30%) bằng giá trị quyền sử dụng 60.000m² đất trong 45 năm và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd góp 50.400.000 USD (chiếm 70%) bằng máy móc, thiết bị, vật tư và tiền. Tại Giấy phép điều chỉnh số 1059/GPĐC ngày 29/8/1997 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, điều chỉnh diện tích đất sử dụng của Công ty Phát triển đô thị xuống còn 51.300m², theo đó vốn pháp định của Công ty giảm xuống còn 61.560.000 USD, trong đó: bên Việt Nam góp 18.468.000 USD (chiếm 30%) bằng giá trị sử dụng 51.300m² đất tại Nghĩa Dũng, quận Ba Đình, Hà Nội trong 45 năm và bên nước ngoài góp 43.092.000 USD (chiếm 70%) bằng máy móc, thiết bị, vật tư và tiền.

Tại Điều III, mục 5, Quyết định số 97/2005/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của UBND Thành phố về việc hợp nhất Công ty Xuất nhập khẩu và đầu tư xây dựng Hà Nội với Văn phòng Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội để thành lập Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico), Dự án Song Hong City được chuyển từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 5 (trước đây là Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội) về Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) để tiếp tục thực hiện đảm bảo chuyển giao toàn bộ các quyền, lợi ích và nghĩa vụ. Do vậy, Công ty Phát triển đô thị (CDC) hiện nay gồm 2 cổ đông là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) chiếm 30% vốn điều lệ và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd chiếm 70% vốn điều lệ.

Theo đó, tại Báo cáo tài chính qua các năm thể hiện số vốn góp của Công ty Phát triển và Đầu tư nhà Hà Nội (nay bên góp vốn là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội) đến 31/12/2024 là : 18.468.000 USD (tương đương với số tiền: 203.831 triệu đồng theo tỷ giá tạm tính ngày 31/12/1994 do Ngân hàng nhà nước công bố: 11.000 đồng/USD). Công ty AKDV đã góp: 3.262.985 USD (tương đương 48.167 triệu đồng).

Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh của Tổng công ty trong liên doanh Công ty Phát triển đô thị được thực hiện theo đúng các cơ chế đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt. Đây cũng là khoản đề nghị trong tăng vốn điều lệ Tổng công ty giai đoạn 2025 và những năm tiếp theo đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội giai đoạn đến hết năm 2025 và những năm tiếp theo.

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 Phát triển đô thị. Tại ngày 31/12/2025 Tổng Công ty thực hiện ghi nhận giá trị vốn góp vào Công ty này và tăng vốn góp của chủ sở hữu tương ứng trong năm 2025.

Về mặt nghĩa vụ tài chính về đất đai: Trong thời gian dự án thuộc Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 5 chưa thực hiện thủ tục nhận nợ và hoàn trả tiền thuê đất theo quy định. Khi Dự án chuyển về Tổng công ty cũng chưa thực hiện việc ghi nợ tiền thuê đất và chưa thực hiện việc ghi vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.



Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con					
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Hà Nội	51%	51%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100%	100%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65%	65%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	75%	75%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty liên doanh					
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	Đang hoạt động	Kinh doanh, dịch vụ
Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,00%	30,00%	Đang hoạt động	Sản xuất và kinh doanh điện máy
Công ty TNHH Phát triển Đô thị	Hà Nội	30,00%	30,00%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty liên kết					
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Hà Nội	22,26%	22,26%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Đang hoạt động	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	Đang hoạt động	Kinh doanh, Xây dựng

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	53.328.547.174	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
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	51.532.378.837	-
Bên khác	450.993.417.272	623.002.153.880
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	12.156.632.494	13.627.839.363
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	6.018.984.780	6.018.984.780
Công ty CP LICOGI 12.1	3.368.628.842	4.043.880.815
Công ty TNHH Bê tông Thăng Long Mê Kông	1.025.848.600	5.807.637.700
Các người bán khác	428.423.322.556	593.503.811.222
	504.321.964.446	624.798.322.217

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	54.861.960.886	54.861.960.886
Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.861.960.886	54.861.960.886
Bên khác	48.080.833.641	71.088.852.929
Ban Quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã Phúc Thịnh	12.692.437.000	12.692.437.000
Ban quản lý dự án tỉnh Đồng Nai	-	7.914.680.000
Các khách hàng khác	35.388.396.641	50.481.735.929
	102.942.794.527	125.950.813.815

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.131.110	2.491.370.593	4.780.330.597	1.566.220.655	8.131.110	5.705.480.535
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.607.166.533	-	-	6.173.703.963	43.780.870.496	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.933.366	6.449.719.336	23.610.004.873	27.680.019.274	6.933.366	2.379.704.935
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.759.641.451	-	117.702.209.702	113.549.016.489	606.448.238	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	1.000.000	103.646	42.003.110	42.003.110	1.000.000	103.646
Nộp Ngân sách Nhà nước phần lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ của doanh nghiệp theo quy định	1.534.175.748	-	151.311.311.443	151.311.311.443	1.534.175.748	-
	43.917.048.208	8.941.193.575	297.445.859.725	300.322.274.934	45.937.558.958	8.085.289.116

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 riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Đầu năm</u> <u>VND</u>
Trích trước chi phí các công trình (*)	382.497.089.958	486.658.221.115
	<u>382.497.089.958</u>	<u>486.658.221.115</u>

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 30/06/2026 như sau:

	<u>Cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Đầu năm</u> <u>VND</u>
- Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	250.593.999.806	250.593.999.806
- Các công trình khác	131.903.090.152	236.064.221.309
	<u>382.497.089.958</u>	<u>486.658.221.115</u>

19 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	<u>Cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Đầu năm</u> <u>VND</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	12.843.409	813.334.626
Giá trị quyết toán công trình A14 Nam Trung Yên	720.848.997.167	720.848.997.167
Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	366.690.068.182	157.473.284.880
	<u>1.087.551.908.758</u>	<u>879.135.616.673</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	728.908.966	403.819.628
Bảo hiểm xã hội	664.911.828	112.371.030
Bảo hiểm y tế	99.450.686	-
Bảo hiểm thất nghiệp	5.532.710	-
Phải trả về tạm ứng	221.276.803	167.063.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	56.000.000
Chi phí lãi vay	1.715.864.144	1.295.009.349
Các khoản phải trả, phải nộp khác	422.575.032.983	402.695.999.666
- <i>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)</i>	22.549.033.554	22.549.033.554
- <i>Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội</i>	355.976.988.092	355.976.988.092
- <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	44.049.011.337	24.169.978.020
	426.010.978.120	404.730.262.673
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	25.449.267.487	25.011.112.259
Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
	1.270.876.837.487	1.270.438.682.259

(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.

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)				
Vay ngắn hạn	373.895.690.916	35.648.836.745	142.755.800.993	266.788.726.668
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	-	9.500.000.000	5.500.000.000
	388.895.690.916	35.648.836.745	152.255.800.993	272.288.726.668
b) Vay dài hạn				
Vay dài hạn (ii)	86.779.597.532	145.849.447.246	-	232.629.044.778
	86.779.597.532	145.849.447.246	-	232.629.044.778
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(15.000.000.000)	-	(9.500.000.000)	(5.500.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	71.779.597.532			227.129.044.778

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
				VND	VND
Vay ngắn hạn				266.788.726.668	373.895.690.916
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước	Thế chấp bằng tài sản	208.511.041.836	320.118.006.084
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0,00%	Tín chấp	58.277.684.832	53.777.684.832
				266.788.726.668	373.895.690.916

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Vay dài hạn					
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	209.715.088.223	63.985.640.977
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	Tín chấp	22.913.956.555	22.793.956.555
				232.629.044.778	86.779.597.532
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng				(5.500.000.000)	(15.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				227.129.044.778	71.779.597.532

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	22.525.813.777	22.525.813.777
	22.525.813.777	22.525.813.777
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	13.830.921.313	13.830.921.313
Dự phòng bảo hành căn hộ, sàn thương mại đã bán	29.193.126.720	-
	43.024.048.033	13.830.921.313

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.747.209.960.756	7.855.758.280	424.866.943.703	233.865.419.903	2.413.798.082.642
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	25.678.919.470	25.678.919.470
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	69.547.790.815	(69.547.790.815)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.817.462.359)	(25.817.462.359)
Trích Quỹ thưởng người quản lý Tổng Công ty, kiểm soát viên	-	-	-	(740.590.469)	(740.590.469)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2024 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	-	(135.720.125.739)	(135.720.125.739)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(447.611.001)	(447.611.001)
Số dư cuối kỳ trước	1.747.209.960.756	7.855.758.280	494.414.734.518	27.270.758.990	2.276.751.212.544
Số dư đầu năm nay	2.009.006.829.196	7.855.758.280	492.773.142.087	427.139.270.488	2.936.775.000.051
Lãi trong kỳ này	-	-	-	340.111.398.403	340.111.398.403
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	210.405.129.341	(210.405.129.341)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(59.093.817.898)	(59.093.817.898)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2025 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	-	(151.311.311.443)	(151.311.311.443)
Số dư cuối kỳ này	2.009.006.829.196	7.855.758.280	703.178.271.428	346.440.410.209	3.066.481.269.113

Theo Nghị quyết số 995/NQ-HĐTV ngày 30/03/2026 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	<u>Tỷ lệ</u> %	<u>Số tiền</u> VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		420.810.258.682
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	50%	210.405.129.341
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	14%	59.093.817.898
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước	36%	151.311.311.443

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối kỳ</u> VND	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Đầu năm</u> VND	<u>Tỷ lệ</u>
Vốn góp của Nhà nước	2.009.006.829.196	100,00%	2.009.006.829.196	100,00%
	<u>2.009.006.829.196</u>	<u>100%</u>	<u>2.009.006.829.196</u>	<u>100%</u>

c) Các quỹ của công ty

	<u>Cuối kỳ</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
Quỹ đầu tư phát triển	703.178.271.428	492.773.142.087
	<u>703.178.271.428</u>	<u>492.773.142.087</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 30 tháng 6 năm 2026, 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:

	<u>Cuối kỳ</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
Từ 1 năm trở xuống	83.836.839.534	76.215.308.667
Từ 1 năm đến 5 năm	76.560.342.211	69.600.311.101
Trên 5 năm	3.390.648.624	3.082.407.840

b) Tài sản thuê ngoài

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.

c) Ngoại tệ các loại

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
USD	1,86	1,86

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán nhà, căn hộ	584.966.865.886	-
Doanh thu xây dựng, dịch vụ	125.036.189.695	204.092.115.234
Doanh thu khác	-	764.372.104
	710.003.055.581	204.856.487.338

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán nhà, căn hộ	396.726.617.747	-
Giá vốn xây dựng, dịch vụ	87.603.029.635	175.619.985.634
Dự phòng bảo hành công trình	-	7.413.983.658
Giá vốn khác	-	552.428.457
	484.329.647.382	183.586.397.749

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	9.234.610.949	2.091.286.866
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	265.000.050.000	102.823.612.330
	274.234.660.949	104.914.899.196
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	265.000.050.000	102.388.614.550

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	4.706.553.300	5.918.954.909
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	7.512.726.572
	4.706.553.300	13.431.681.481

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dự phòng bảo hành căn hộ, sàn thương mại đã bán	29.193.126.720	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.276.533.701	553.740.738
	32.469.660.421	553.740.738

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	90.718.097.868	24.856.555.724
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	184.152.240	179.409.313
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.297.881.059	4.529.121.662
Thuế, phí và lệ phí	13.075.567.954	6.754.647.041
Chi phí dự phòng	-	652.934.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.036.388.426	10.347.253.047
Chi phí khác bằng tiền	4.320.496.476	41.342.562.375
	123.632.584.023	88.662.484.034

31 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì	557.075.587	569.724.090
Tiền phạt thu được	98.854.028	12.500.000
Thu nhập khác	701.948.428	1.932.634.477
	1.357.878.043	2.514.858.567

32 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	295.000.000	-
Các khoản khác	50.751.044	373.021.629
	345.751.044	373.021.629

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	340.111.398.403	25.678.919.470
Các khoản điều chỉnh tăng	-	139.564.701
- Các khoản tiền phạt	-	139.564.701
Các khoản điều chỉnh giảm	(265.000.050.000)	(102.823.612.330)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(265.000.050.000)	(102.823.612.330)
Thu nhập chịu thuế TNDN	75.111.348.403	(77.005.128.159)
Chuyển lỗ các năm trước	(75.406.348.403)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm (tạm nộp theo tiến độ thu tiền hoạt động kinh doanh bất động sản)	(37.607.166.533)	(37.603.100.030)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ (tạm nộp theo tiến độ thu tiền hoạt động kinh doanh bất động sản)	(6.173.703.963)	(4.066.503)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (tạm nộp theo tiến độ thu tiền hoạt động kinh doanh bất động sản)	(43.780.870.496)	(37.607.166.533)

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.404.208.978	55.501.945.780
Chi phí nhân công	90.718.097.868	71.501.892.949
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	216.852.240	240.942.849
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.026.944.752	23.876.387.536
Thuế, phí và lệ phí	15.358.430.444	15.754.647.041
Chi phí dự phòng	29.193.126.720	652.934.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	367.395.869.070	50.376.587.157
Chi phí khác bằng tiền	59.118.361.754	41.790.175.313
640.431.891.826	259.695.513.497	

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

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

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

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

36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động xây lắp, dịch vụ	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	584.966.865.886	125.036.189.695	-	710.003.055.581
Giá vốn hàng bán	396.726.617.747	87.603.029.635	-	484.329.647.382
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	188.240.248.139	37.433.160.060	-	225.673.408.199
Tổng chi phí mua tài sản cố định	185.212.994.692	74.074.074	-	185.287.068.766
Tài sản không phân bổ				7.550.348.616.703
Tổng tài sản	-	-	-	7.550.348.616.703
Nợ phải trả không phân bổ				4.483.867.347.590
Tổng nợ phải trả	-	-	-	4.483.867.347.590

b) Theo khu vực địa lý

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 giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	Công ty con
Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	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 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 Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết
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, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	265.000.050.000	102.388.614.550
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	265.000.050.000	97.650.600.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	-	1.242.231.550
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	-	1.326.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	2.169.783.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương của thành viên Hội đồng thành viên và Kiểm soát viên	2.181.251.978	4.343.832.948
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	3.704.789.210	4.640.270.404

39 THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG			
112	Các khoản tương đương tiền	1.087.049.752.269	112	Các khoản tương đương tiền	1.094.804.532.669	7.754.780.400
136	Phải thu ngắn hạn khác	740.486.663.461	135	Phải thu ngắn hạn khác	732.731.883.061	(7.754.780.400)
216	Phải thu dài hạn khác	1.000.000.000	215	Phải thu dài hạn khác	-	(1.000.000.000)
268	Tài sản dài hạn khác		274	Tài sản dài hạn khác	1.000.000.000	1.000.000.000
414	Vốn khác của chủ sở hữu		414	Vốn khác của chủ sở hữu	7.855.758.280	7.855.758.280
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	7.855.758.280				(7.855.758.280)



Phạm Tiên Đức

Chủ tịch HĐQT, Phụ trách điều hành
Phê duyệt, ngày 31 tháng 07 năm 2026

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

