

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN  
DỤNG HÀ NỘI  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống  
Đa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0100105380  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2026.03.20 16:32:55+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**



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

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

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch
Ông Phương Kim Thảo	Ủy viên
Ông Trần Hồng Tâm	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Long	Ủy viên
Ông Đoàn Trịnh Linh	Ủy viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

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



**Phạm Tiến Điệp**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026



Số: 1803.05 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2026

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**

**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Ngày 25/6/2025 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội vẫn chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Ngô Bá Thiêm**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3422-2025-034-1

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>575.076.557.446</b>	<b>477.905.952.149</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>55.845.563.615</b>	<b>38.174.754.287</b>
1 Tiền	111		55.845.563.615	18.174.754.287
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>106.085.071.023</b>	<b>123.709.676.382</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	67.269.318.414	80.535.770.816
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.	23.654.506.504	27.402.330.555
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.	18.762.918.081	19.373.246.987
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>411.180.899.555</b>	<b>306.644.303.440</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	413.078.179.555	308.541.583.440
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.965.023.253</b>	<b>9.377.218.040</b>
1 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1.965.023.253	9.377.218.040
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>365.426.375.333</b>	<b>379.748.033.183</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>41.217.500.000</b>	<b>41.528.500.000</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.4.	41.217.500.000	41.528.500.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.288.314.419</b>	<b>52.413.576.822</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	38.319.107.873	40.444.370.276
- Nguyên giá	222		90.992.836.881	94.221.269.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.673.729.008)	(53.776.899.284)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.7.	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9.</b>	<b>230.000.991.358</b>	<b>241.948.551.250</b>
- Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(92.763.162.259)	(80.815.602.367)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10.</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.683.254.750
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.236.314.806</b>	<b>1.174.150.361</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1.236.314.806	1.174.150.361
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>940.502.932.779</b>	<b>857.653.985.332</b>

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>379.243.606.443</b>	<b>307.469.098.777</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>287.263.077.340</b>	<b>248.712.708.429</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	43.988.056.100	56.675.660.747
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	46.990.817.409	34.494.306.319
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	1.366.065.950	400.000.000
4 Phải trả người lao động	314		6.771.391.035	7.652.525.060
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	13.866.947.367	6.118.347.093
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	7.413.862.470	3.317.848.498
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	115.483.132.708	95.389.176.267
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	14.436.492.265	-
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.946.312.036	44.664.844.445
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>91.980.529.103</b>	<b>58.756.390.348</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	64.242.554.425	31.301.596.670
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	4.769.974.678	4.486.793.678
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	22.968.000.000	22.968.000.000
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>561.259.326.336</b>	<b>550.184.886.555</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>561.259.326.336</b>	<b>550.184.886.555</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.269.070.000	270.269.070.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		24.200.097.072	22.098.683.827
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		266.790.159.264	257.817.132.728
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		234.065.047.364	236.803.000.276
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		32.725.111.900	21.014.132.452
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>940.502.932.779</b>	<b>857.653.985.332</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp

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

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	162.955.563.896	155.896.493.884
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		162.955.563.896	155.896.493.884
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	112.468.451.336	124.687.007.933
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		50.487.112.560	31.209.485.951
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	395.882.827	1.792.814.114
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	1.150.683	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	12.639.800.511	12.299.089.160
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		38.242.044.193	20.703.210.905
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	12.099.611.477	16.610.868.885
12 Chi phí khác	32	VI.6.	9.408.802.015	10.464.798.990
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		2.690.809.462	6.146.069.895
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40.932.853.655	26.849.280.800
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	8.207.741.755	5.835.148.348
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		32.725.111.900	21.014.132.452
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	1.211	676

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND  
Năm 2025 Năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		244.723.764.297	149.675.848.672
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(188.559.049.120)	(138.183.739.423)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(41.493.154.109)	(38.983.070.444)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.616.934.907)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.672.313.583)	(6.823.564.905)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		19.920.355.148	19.418.774.771
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(27.633.430.318)	(38.477.209.929)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>669.237.408</b>	<b>(53.372.961.258)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(41.818.182)	(48.589.200)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.559.304.409	7.003.644.336
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	19.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(105.300.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.593.428	2.033.045.569
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.565.079.655</b>	<b>27.882.800.705</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		44.436.492.265	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(30.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(21.621.525.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>14.436.492.265</b>	<b>(21.621.525.600)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>17.670.809.328</b>	<b>(47.111.686.153)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>38.174.754.287</b>	<b>85.286.440.440</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>55.845.563.615</b>	<b>38.174.754.287</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy




Phạm Tiến Điệp

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã giao dịch: XDH.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng đối với hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản và không quá 12 tháng đối với hoạt động kinh doanh khác.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

#### 6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 139 người (Tại ngày 31/12/2024: 150 người).

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Ước tính kế toán**

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bán cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Thời gian khấu hao (năm)</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

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

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là cơ sở hạ tầng cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 20 đến 30 năm.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

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

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

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản và doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà. Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy thi công, thuê mặt bằng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng:

Doanh thu xây lắp của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**15. Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

**16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**17. Các bên liên quan**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**18. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>55.845.563.615</b>	<b>18.174.754.287</b>
Tiền mặt	1.046.801.711	1.211.837.181
Tiền gửi ngân hàng (*)	54.798.761.904	16.962.917.106
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>55.845.563.615</b>	<b>38.174.754.287</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025 công ty có 27.462.197.310 đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội đang được phong tỏa để đảm bảo cho Hợp đồng ký quỹ số: 01/2025/134675/HĐBĐ ngày 31/12/2025.

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	229.171.715	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội TP. Hà Nội	3.037.408.328	-	3.037.408.328	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	160.998.400	-	215.989.160	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	24.075.468.650	-	11.485.148.202	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Ba Đình	-	-	14.867.950.000	-
Các đối tượng khác	38.292.771.321	(3.601.671.976)	49.226.603.411	(3.601.671.976)
<b>Cộng</b>	<b>67.269.318.414</b>	<b>(3.601.671.976)</b>	<b>80.535.770.816</b>	<b>(3.601.671.976)</b>

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.4

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên,  
Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	384.334.900	522.447.200
Công ty CP Thương mại Xây dựng & Xây lắp điện Hải Phòng Vũ Văn Hải	-	3.212.158.000
Vũ Văn Hải	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	8.944.035.892	9.341.589.643
<b>Cộng</b>	<b>23.654.506.504</b>	<b>27.402.330.555</b>

**4. Phải thu khác**

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.762.918.081</b>	-	<b>19.373.246.987</b>	-
Tạm ứng	8.033.125.755	-	8.534.048.223	-
Phải thu khác	1.347.506.922	-	1.456.913.360	-
Lãi dự thu	-	-	3.561.643	-
Các đối tượng khác	1.347.506.922	-	1.453.351.717	-
Dư nợ TK 3388	9.382.285.404	-	9.382.285.404	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Đối tượng khác	3.632.285.404	-	3.632.285.404	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>41.217.500.000</b>	-	<b>41.528.500.000</b>	-
Ký quỹ, ký cược	41.217.500.000	-	41.528.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.207.500.000	-	41.518.500.000	-
Đối tượng khác	10.000.000	-	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>59.980.418.081</b>	-	<b>60.901.746.987</b>	-

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

**5. Nợ xấu**

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, đã trích lập dự phòng</b>				
Phải thu khách hàng				
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
<b>Cộng</b>	<b>3.601.671.976</b>	<b>-</b>	<b>3.601.671.976</b>	<b>-</b>

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.057.631.200	(1.897.280.000)	1.926.540.255	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	411.020.548.355	-	306.615.043.185	-
<b>Cộng</b>	<b>413.078.179.555</b>	<b>(1.897.280.000)</b>	<b>308.541.583.440</b>	<b>(1.897.280.000)</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án nhà A1 Yên Hòa, dự án CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án Xuân La, Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

**7. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 31/12/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 31/12/2025	-	32.860.000	32.860.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 31/12/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND (Tại ngày 31/12/2024: 32.860.000 VND)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**  
Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>							
Số dư ngày 01/01/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	584.863.210	9.091.022.903	94.221.269.560	
Mua trong năm	-	-	-	41.818.182	-	41.818.182	
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(3.270.250.861)	(3.270.250.861)	
Số dư ngày 31/12/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	5.820.772.042	90.992.836.881	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>							
Số dư ngày 01/01/2025	21.606.500.698	18.879.312.815	3.654.951.753	545.111.115	9.091.022.903	53.776.899.284	
Khấu hao trong năm	2.138.067.960	-	-	29.012.625	-	2.167.080.585	
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(3.270.250.861)	(3.270.250.861)	
Số dư ngày 31/12/2025	23.744.568.658	18.879.312.815	3.654.951.753	574.123.740	5.820.772.042	52.673.729.008	
<i>Giá trị còn lại</i>							
Tại ngày 01/01/2025	40.404.618.181	-	-	39.752.095	-	40.444.370.276	
Tại ngày 31/12/2025	38.266.550.221	-	-	52.557.652	-	38.319.107.873	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.454.330.442 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 40.691.744.939 VND)

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Bất động sản đầu tư cho thuê*

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2025
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	80.815.602.367	11.947.559.892	-	92.763.162.259
Sản dịch vụ cho thuê	80.815.602.367	11.947.559.892	-	92.763.162.259
Giá trị còn lại	241.948.551.250			230.000.991.358
Sản dịch vụ cho thuê	241.948.551.250			230.000.991.358

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 43.685.358.661 VND

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm: các sản thương mại và tầng hầm đỗ xe cho thuê tại tòa nhà E1, E2, E3, E4, G3AB Yên Hòa, phường Yên Hòa, TP Hà Nội.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**10. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (**)	34.130.000	-	34.130.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành (*)	55.000.000	-	55.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (*)	38.176.129.750	-	38.176.129.750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (*)	4.417.995.000	-	4.417.995.000	-
<b>Cộng</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>-</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty sở hữu 22.716 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là 371.406.600 đồng, được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu SHB niêm yết trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 là 16.350 đồng/cổ phiếu.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa	403.788.681	807.577.361
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	832.526.125	366.573.000
<b>Cộng</b>	<b>1.236.314.806</b>	<b>1.174.150.361</b>

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	489.195.704	489.195.704	489.195.704	489.195.704
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330
Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	955.473.000	955.473.000	1.742.075.900	1.742.075.900
Công ty TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh thép Hà Thành	374.771.935	374.771.935	374.771.935	374.771.935
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	4.894.039.250	4.894.039.250	3.159.474.630	3.159.474.630
Các đối tượng khác	30.350.660.055	30.350.660.055	43.986.226.422	43.986.226.422
<b>Cộng</b>	<b>43.988.056.100</b>	<b>43.988.056.100</b>	<b>56.675.660.747</b>	<b>56.675.660.747</b>

*b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.4*

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ	20.124.039.000	21.226.230.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Ba Đình	13.857.208.000	-
Các đối tượng khác	192.727.636	451.233.546
<b>Cộng</b>	<b>46.990.817.409</b>	<b>34.494.306.319</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế TNDN (*)	-	6.028.336.384	4.672.313.583	1.356.022.801
Thuế thu nhập cá nhân	400.000.000	194.462.914	584.419.765	10.043.149
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.620.615.627	7.620.615.627	-
Các loại thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	<b>13.855.414.925</b>	<b>12.889.348.975</b>	<b>1.366.065.950</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra	6.700.960.491	5.275.090.310	539.153.072	1.965.023.253
Thuế TNDN	2.656.407.499	2.656.407.499	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.850.050	19.850.050	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.377.218.040</b>	<b>7.951.347.859</b>	<b>539.153.072</b>	<b>1.965.023.253</b>

(\*) Trong tổng số thuế TNDN phải nộp trong năm có 465.953.125 đồng là thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Trường THCS Nguyễn Trãi	-	6.118.347.093
Trích trước chi phí công trình An Hồng	13.866.947.367	-
<b>Cộng</b>	<b>13.866.947.367</b>	<b>6.118.347.093</b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>7.413.862.470</b>	<b>3.317.848.498</b>
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	7.413.862.470	3.317.848.498
<b>b) Dài hạn</b>	<b>64.242.554.425</b>	<b>31.301.596.670</b>
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	64.242.554.425	31.301.596.670
<b>Cộng</b>	<b>71.656.416.895</b>	<b>34.619.445.168</b>

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



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**18. Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Bảo hiểm xã hội	-	7.136.575
Dư có TK141 (Chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.097.974.520	5.764.283.229
Dư có TK138	1.549.000.000	1.549.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	108.661.168.188	87.968.756.463
Cổ tức phải trả	18.918.834.900	-
Lãi liên doanh phải trả (5)	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	29.082.282.077
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	3.985.267.425	2.211.690.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	174.990.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>115.483.132.708</b>	<b>95.389.176.267</b>

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

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

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

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

(5) Lãi liên doanh dự án nhà E2 Yên Hòa phải trả Công ty TNHH Đất Việt Nam.

**b) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.4**

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	270.269.070.000	19.948.594.078	263.369.732.298	553.587.396.376
Lãi trong năm trước	-	-	21.014.132.452	21.014.132.452
Chia cổ tức	-	-	(21.621.525.600)	(21.621.525.600)
Phân phối các quỹ	-	2.150.089.749	(4.945.206.422)	(2.795.116.673)
Số dư tại ngày 31/12/2024	270.269.070.000	22.098.683.827	257.817.132.728	550.184.886.555
Lãi trong năm nay	-	-	32.725.111.900	32.725.111.900
Chia cổ tức (*)	-	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ (*)	-	2.101.413.245	(4.833.250.464)	(2.731.837.219)
Số dư tại ngày 31/12/2025	270.269.070.000	24.200.097.072	266.790.159.264	561.259.326.336

**Mẫu số B 09 - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

(\*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV Ông Phương Kim Thảo Ông Trần Hồng Tâm Bà Nguyễn Thị Hồng Vốn góp của các cổ đông khác	116.495.370.000	116.495.370.000
	39.495.820.000	39.073.790.000
	34.337.790.000	34.337.790.000
	13.576.560.000	13.576.560.000
	66.363.530.000	66.785.560.000
<b>Cộng</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>270.269.070.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	18.918.834.900	21.621.525.600

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	89.664.827.750	93.909.911.792
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.336.581.410	61.986.582.092
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	9.954.154.736	-
<b>Cộng</b>	<b>162.955.563.896</b>	<b>155.896.493.884</b>

**b) Doanh thu với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.4**

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	72.938.752.081	90.893.583.861
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.451.496.656	33.793.424.072
Giá vốn hoạt động kinh doanh Bất động sản	6.078.202.599	-
<b>Cộng</b>	<b>112.468.451.336</b>	<b>124.687.007.933</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	21.868.526	1.632.766.114
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.816.200	-
Lãi nộp chậm tiền nhà	346.198.101	160.048.000
<b>Cộng</b>	<b>395.882.827</b>	<b>1.792.814.114</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí tài chính khác	1.150.683	-
<b>Cộng</b>	<b>1.150.683</b>	<b>-</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	9.482.275.908	9.603.215.321
Xử lý công nợ	1.976.829	3.928.228
Thanh lý tài sản cố định	2.486.137.742	7.003.644.336
Thu nhập khác	129.220.998	81.000
<b>Cộng</b>	<b>12.099.611.477</b>	<b>16.610.868.885</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	9.250.618.733	9.455.568.003
Xử lý công nợ	-	2
Phạt vi phạm, truy thu thuế	52.881.120	876.197.659
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư	-	30.000.000
Chi phí khác	105.302.162	103.033.326
<b>Cộng</b>	<b>9.408.802.015</b>	<b>10.464.798.990</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.359.092.092	8.698.177.756
Chi phí vật liệu quản lý	355.870.569	289.554.065

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Chi phí đồ dùng văn phòng	176.567.908	100.074.663
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.516.877	34.572.251
Thuế, phí và lệ phí	398.734.422	643.961.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.169.661.239	1.140.816.599
Chi phí bằng tiền khác	1.138.357.404	1.391.932.252
<b>Cộng</b>	<b>12.639.800.511</b>	<b>12.299.089.160</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	42.377.887.942	45.591.396.311
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	105.992.622.052	54.166.927.147
Chi phí công cụ dụng cụ	462.176.534	553.316.390
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.114.640.477	15.144.863.210
Thuế, phí lệ phí	398.734.422	643.961.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.755.839.139	56.039.800.980
Chi phí bằng tiền khác	8.939.364.726	2.242.081.419
<b>Cộng</b>	<b>204.041.265.292</b>	<b>174.382.347.031</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	37.452.449.493	26.849.280.800
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	105.855.121	1.254.197.659
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	37.558.304.614	28.103.478.459
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	7.511.660.923	5.620.695.692
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	3.480.404.162	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3.480.404.162	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	696.080.832	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	214.452.656
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.207.741.755</b>	<b>5.835.148.348</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32.725.111.900	21.014.132.452
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(2.731.837.219)

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- Các khoản điều chỉnh giảm		-	(2.731.837.219)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)		-	(2.731.837.219)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32.725.111.900		18.282.295.233
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm		27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)		1.211	676

(\*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2024 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025, cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.014.132.452	-	21.014.132.452
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(2.731.837.219)	(2.731.837.219)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.731.837.219)	(2.731.837.219)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(2.731.837.219)	(2.731.837.219)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.014.132.452	(2.731.837.219)	18.282.295.233
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.026.907	-	27.026.907
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	778	-	676

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	44.436.492.265	-
<b>Cộng</b>	<b>44.436.492.265</b>	<b>-</b>

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Thông tin khác**

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

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

(ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giám tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m<sup>2</sup> sàn dịch vụ thương mại, lối đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Tại ngày lập Báo cáo này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

**2. Cam kết thuê hoạt động**

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

**3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Cổ đông
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch HĐQT
Ông Phương Kim Thảo	Ủy viên HĐQT
Ông Trần Hồng Tâm	Ủy viên HĐQT
Ông Đoàn Trịnh Linh	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Long	Ủy viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng ban kiểm soát
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Bán hàng</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	48.675.496.972	-

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	24.075.468.650	11.485.148.202
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**Phải trả người bán**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
-----------------------------------------------------------------------	------------	------------

**Phải trả khác**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	29.082.282.077
-----------------------------------------------------------------------	----------------	----------------

**c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thù lao của Hội đồng quản trị</b>	<b>324.000.000</b>	<b>324.000.000</b>
Ông Đỗ Tiến Lợi                      Chủ tịch HĐQT	84.000.000	84.000.000
Ông Phương Kim Thảo              Ủy viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Hồng Tâm                  Ủy viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh                Ủy viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đình Long              Ủy viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>	<b>84.000.000</b>	<b>84.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Hải                    Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh                    Kiểm soát viên	24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân                 Kiểm soát viên	24.000.000	24.000.000
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>	<b>1.575.440.231</b>	<b>1.540.773.500</b>
Ông Phạm Tiến Điệp                    Giám đốc	584.791.615	563.626.000
Ông Trần Quang Khuê                Phó Giám đốc	504.074.385	495.767.500
Ông Nguyễn Bình Nam                Phó Giám đốc	486.574.231	481.380.000
<b>Cộng</b>	<b>1.983.440.231</b>	<b>1.948.773.500</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

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

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp