

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
CÔNG TRÌNH GIAO
THÔNG HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG HÀ NỘI
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100105292, E=
TRANNGUYET081960@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.30 08:29:38+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.0

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 36



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI

Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Công trình Giao thông Hà Nội. Công ty được chuyển đổi sang loại hình doanh nghiệp Công ty Cổ phần theo Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/8/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019, vốn điều lệ của Công ty là 115.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm mười lăm tỷ đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HA NOI TRANSPORT PROJECT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HATOS., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là GH3.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông Trương Thái Hòa	Thành viên
Ông Vũ Thanh Tùng	Thành viên
Bà Đỗ Thị Thanh Thủy	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Vũ Đức Linh	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Tất Thành	Thành viên
Ông Cù Chí Hoàng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Thái Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp. Ban Tổng 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.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 74/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.



A blue handwritten signature, likely belonging to Nguyễn Thị Ngọc Châu, written in a cursive style.

Phan Huy Thắng**Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0147-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

Nguyễn Thị Ngọc Châu**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2980-2024-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		213.078.615.051	202.996.536.852
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.002.745.696	30.191.813.435
1. Tiền	111		1.002.745.696	4.191.813.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	26.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		104.000.000.000	82.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	104.000.000.000	82.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		80.151.180.588	79.197.672.400
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	108.959.493.565	104.808.983.880
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	7.818.190.868	8.136.826.971
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	7.773.140.961	8.697.485.553
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(44.399.644.806)	(42.445.624.004)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	17.865.942.029	11.607.051.017
1. Hàng tồn kho	141		17.865.942.029	11.607.051.017
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.746.738	-
1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	58.746.738	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	200		78.467.447.656	79.596.238.874
I. Tài sản cố định	220		3.881.893.841	5.342.297.969
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.881.893.841	5.311.001.686
- Nguyên giá	222		49.276.241.769	51.104.225.126
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.394.347.928)	(45.793.223.440)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	31.296.283
- Nguyên giá	228		469.560.000	469.560.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.560.000)	(438.263.717)
II. Bất động sản đầu tư	230	5.10	25.400.509.329	26.527.517.997
- Nguyên giá	231		50.715.389.861	50.715.389.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.314.880.532)	(24.187.871.864)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		48.282.003.056	46.658.452.613
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	48.282.003.056	46.658.452.613
IV. Tài sản dài hạn khác	260		903.041.430	1.067.970.295
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	903.041.430	1.067.970.295
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		291.546.062.707	282.592.775.726

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		172.064.376.799	163.111.089.818
I. Nợ ngắn hạn	310		169.945.470.939	161.225.433.958
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	80.513.104.408	94.120.490.523
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	10.718.177.154	13.526.625.099
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	4.587.117.733	4.053.878.496
4. Phải trả người lao động	314		39.299.335.320	27.033.200.824
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		185.000.000	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	2.042.522.694	2.285.230.878
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	16.006.080.160	16.673.265.571
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	11.312.790.761	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.281.342.709	3.532.742.567
II. Nợ dài hạn	330		2.118.905.860	1.885.655.860
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	2.118.905.860	1.885.655.860
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		119.481.685.908	119.481.685.908
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	119.481.685.908	119.481.685.908
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		115.000.000.000	115.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		115.000.000.000	115.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.962.090.391	3.962.090.391
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.800.000)	(10.800.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		530.395.517	530.395.517
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		291.546.062.707	282.592.775.726

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Hải Yến

Trưởng phòng TCKT



Trần Thị Nguyệt

Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	366.396.717.354	337.542.673.615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	1.519.704.663	5.093.130.317
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	364.877.012.691	332.449.543.298
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	334.813.930.112	307.286.828.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		30.063.082.579	25.162.714.722
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.741.059.546	4.227.451.532
7. Chi phí tài chính	22	6.4	138.200.405	66.832.232
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		138.200.405	66.832.232
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	23.324.007.396	20.091.303.887
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		12.341.934.324	9.232.030.135
11. Thu nhập khác	31		669.528.534	815.973.168
12. Chi phí khác	32		649.274.277	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	20.254.257	815.973.168
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.362.188.581	10.048.003.303
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.7	2.583.722.839	2.009.600.660
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		9.778.465.742	8.038.402.643
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	430	430

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yên

Trưởng phòng TCKT

Trần Thị Nguyệt

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		386.551.115.785	346.674.289.974
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(247.192.334.093)	(205.047.502.438)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(109.423.986.421)	(89.606.125.938)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(113.200.405)	(66.832.232)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(2.922.678.324)	(2.768.051.426)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.644.960.514	3.865.940.067
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(39.583.769.905)	(40.879.198.207)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.039.892.849)	12.172.519.800
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(76.593.098)	(2.388.118.258)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		628.408.980	666.393.266
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(64.000.000.000)	(79.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.000.000.000	86.084.301.370
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.930.753.467	4.948.740.707
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.517.430.651)	10.311.317.085
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		45.012.984.382	46.484.904.593
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(33.700.193.621)	(46.484.904.593)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.944.535.000)	(4.944.535.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.368.255.761	(4.944.535.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(19.189.067.739)	17.539.301.285
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		30.191.813.435	12.652.512.150
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5.1	11.002.745.696	30.191.813.435

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Trưởng phòng TCKT

Trần Thị Nguyệt



Trương Thái Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Công trình Giao thông Hà Nội. Công ty được chuyển đổi sang loại hình doanh nghiệp Công ty Cổ phần theo Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/8/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105292 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2019, vốn điều lệ của Công ty là 115.000.000.000 VND (Một trăm mười lăm tỷ đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HA NOI TRANSPORT PROJECT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HATOS., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là GH3.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 566 người (tại ngày 31/12/2024 là 428 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa như: Các nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Cho thuê xe có động cơ chi tiết: Cho thuê ô tô, nhóm này gồm: Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); Cho thuê xe tải, bán romooc và xe giải trí;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết:
Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng gồm: Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng và kỹ thuật dân dụng không kèm người điều khiển: Xe cần trục; Dàn giáo, bộ không phải lắp ghép hoặc tháo dỡ;
- Quản lý bảo trì công trình đường bộ; Quản lý, duy tu, bảo dưỡng hệ thống: cầu, hầm, đường, hè (biển báo, biển phố, đảo giao thông, sơn kẻ đường, giải phân cách luồng đường, thiết bị an toàn giao thông vận tải);
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định; Kinh doanh vận tải bằng xe buýt; Kinh doanh vận tải bằng xe taxi; Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng xe ô tô; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình); Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Kinh doanh xăng dầu; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh; Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Quản lý, duy tu bảo trì và xây dựng cơ bản các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông...; Kinh doanh Bất động sản cho thuê.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Văn phòng Công ty	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
2	Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 1	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
3	Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 2	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
4	Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 3	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
5	Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 4	Ngõ 162, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, TP. Hà Nội
6	Xí nghiệp quản lý Cầu đường Long Biên – Gia Lâm	Ngõ 162, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, TP. Hà Nội
7	Xí nghiệp Xe máy thi công	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
8	Xí nghiệp quản lý Cầu Chương Dương	Số 3 đường Long Biên phường Bồ Đề, TP. Hà Nội
9	Xí nghiệp Tổ chức Giao thông	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
10	Xí nghiệp Xây dựng Cầu và Thủy lợi	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
11	Xí nghiệp Xây dựng Công trình Giao thông	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
12	Xí nghiệp kinh doanh dịch vụ	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
13	Xí nghiệp quản lý Cầu Vĩnh Tuy	Gầm cầu Vĩnh Tuy, đường Đàm Quang Trung, phường Long Biên, TP. Hà Nội
14	Xí nghiệp quản lý Cầu Thanh Trì	Tổ 4, phường Lĩnh Nam, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
15	Xí nghiệp quản lý Nam cầu Thanh Trì	Số 1A, Đường Trần Thủ Độ, phường Hoàng Mai, TP. Hà Nội
16	Xí nghiệp quản lý Cầu Nhật Tân - Đông Trù	Nhà vận hành chân cầu Nhật Tân, phường Tây Hồ, TP. Hà Nội.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính Văn phòng Công ty và Báo cáo tài chính của Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà văn phòng và dịch vụ thương mại, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với Ban quản lý dự án được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng 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 tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu chi tiết theo công trình và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm 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 người bán). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao cụ thể:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định khác	05 - 08

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty được ghi nhận theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao từ 03 - 08 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao là 45 năm. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng, mua sắm phục vụ mục đích hoạt động, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản, bao gồm giá mua, chi phí lắp đặt, xây dựng, thiết bị, dịch vụ và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời gian từ 01 năm trở lên. Các chi phí này được phân bổ dần vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian không quá 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời, các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư, cơ sở hạ tầng), không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được tạm phân phối: chia cổ tức, trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn và các quỹ khác... trong năm theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị, và được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp 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;
- 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 của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp; 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 Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì 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 lập Báo cáo tài chính tổng hợp mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty 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 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu cho thuê tài sản

Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Trong năm, Công ty phát sinh khoản giảm trừ doanh thu của một số công trình do công trình bị cắt giảm giá trị đầu tư sau kiểm toán theo Thông báo của Chủ đầu tư.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: Ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của hợp đồng xây dựng, cung cấp dịch vụ, cho thuê tài sản được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phải trả được ghi nhận hàng kỳ căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập phải nộp được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất hiện hành là 20% trên thu nhập tính thuế.

Việc xác định thuế thu nhập 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra Quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản cho thuê 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 hoặc khu vực địa lý theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	45.691.641	2.728.992.478
Tiền gửi ngân hàng	957.054.055	1.462.820.957
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	26.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng (*)	10.000.000.000	26.000.000.000
Tổng	11.002.745.696	30.191.813.435

(*) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 07 ngày tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Nguyễn Chánh, lãi suất 0.5%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	104.000.000.000	82.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng	94.000.000.000	82.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	10.000.000.000	-
Tổng	104.000.000.000	82.000.000.000

(*) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất từ 4.7% - 4.8%/năm, đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ban Duy tu các công trình hạ tầng giao thông	58.041.237.000	50.853.335.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	12.858.277.053	12.858.277.053
Ban Quản lý Dự án Giao thông đô thị	9.065.985.868	9.767.359.668
Công ty Cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô	3.435.106.700	3.748.156.700
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Quận Tây Hồ	3.257.960.000	-
Ban Quản lý các Dự án trọng điểm Phát triển đô thị Hà Nội	-	2.635.190.401
Ban Quản lý Dự án Quận Cầu Giấy	-	1.720.922.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông Thành phố Hà Nội	1.532.347.462	1.720.922.000
Công ty Cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 1	1.104.333.280	1.104.333.280
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các Công trình hạ tầng đô thị	1.025.686.000	1.025.686.000
Phải thu các đối tượng khác	18.638.560.202	19.374.801.778
Tổng	108.959.493.565	104.808.983.880

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI

Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

Trong đó	31/12/2025		01/01/2025		Giá trị dự phòng trích lập
	Giá trị ghi số	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	46.063.741.226	1.664.096.420	(44.399.644.806)	11.050.858.544	(42.445.624.004)
Trong đó					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	-	-	12.858.277.053	-	(12.858.277.052)
Ban QLDA Giao thông đô thị	-	-	9.065.985.868	-	(9.065.985.868)
Công ty Cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô	-	-	3.435.106.700	-	(3.435.106.700)
Công ty Cổ phần Cây dựng Cấp thoát nước số 1 - Viwaseen1	-	-	1.104.333.280	-	(1.104.333.280)
Ban QLDA Đầu tư xây dựng các CT Hạ tầng kỹ thuật Đô thị	-	-	1.025.686.000	-	(1.025.686.000)
Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Hoà Lạc	-	-	944.087.932	-	(944.087.932)
Công ty TNHH MTV Chiếu sáng và Thiết bị đô thị	-	-	828.135.948	-	(789.213.078)
Công ty Cổ phần Xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	-	-	774.687.954	-	(774.687.954)
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình Giao thông TP. Hà Nội	173.520.000	-	410.289.000	948.538.462	(741.553.823)
Công ty Cổ phần Cầu 14	-	-	739.529.000	-	(739.529.000)
Chi nhánh Công ty Cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô - Nissan Kinh Đô	776.334.000	-	143.666.000	-	(687.099.800)
Tập đoàn VINGROUP - Công ty Cổ phần	-	-	680.230.509	-	(680.230.509)
Công ty Cổ phần Xây dựng tuổi trẻ Thủ Đô	-	-	630.077.000	-	(630.077.000)
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Hải Phòng	-	-	621.349.925	-	(621.349.925)
Công ty Xây dựng cấp thoát nước và Hạ tầng kỹ thuật	-	-	603.453.447	-	(603.453.447)
Các đối tượng khác	1.130.826.175	-	9.169.626.973	-	(9.698.973.438)
Tổng	2.080.680.175	43.034.522.589	948.538.462	46.063.741.226	(44.399.644.806)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.5 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai (*)	7.465.509.385	7.465.509.385
Công ty TNHH Thái Minh Petro	107.230.100	124.451.300
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất vật liệu xây dựng Đức Mạnh	51.300.000	51.300.000
Công ty TNHH Một thành viên Sản xuất và Thương mại Việt Long	-	267.722.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thương mại Hoàng Anh	40.000.000	40.000.000
Trả trước người bán khác	154.151.383	187.844.286
Tổng	7.818.190.868	8.136.826.971

(*) Hợp đồng thi công xây dựng số 67/2012/HĐXD ngày 19/9/2012 giữa Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội) - Ban QLDA và Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai, về việc thực hiện Gói thầu số 02 "Thi công ép cọc đại trà - cọc BTCT DUL KT 500x500mm, ép cọc cừ - cọc BTCT DUL KT496x500mm" cho Công trình nhà Văn phòng và Dịch vụ thương mại. Hiện Công ty đang chờ phản hồi của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Quyết định của UBND Thành phố về việc phê duyệt chủ trương tiếp tục triển khai dự án.

5.6 Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tạm ứng	5.683.986.971	-	7.078.500.881	-
XN quản lý công trình giao thông số 1	274.679.350	-	475.750.000	-
XN quản lý công trình giao thông số 2	2.778.068.629	-	2.778.068.629	-
XN quản lý cầu đường Long Biên Gia Lâm	-	-	795.000.000	-
XN Quản lý cầu Thanh Trì	-	-	274.427.101	-
XN XD công trình giao thông	522.000.000	-	22.000.000	-
XN XDCT Cầu Thủy lợi	817.266.400	-	1.134.570.400	-
XN quản lý công trình giao thông số 4	1.100.155.841	-	1.160.868.000	-
Các đối tượng khác	191.816.751	-	437.816.751	-
Dự thu lãi tiền gửi	2.064.000.000	-	1.253.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	25.153.990	-	365.984.672	-
Tổng	7.773.140.961	-	8.697.485.553	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.342.358.388	-	2.111.653.155	-
Công cụ, dụng cụ	113.715.201	-	72.599.817	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	15.050.589.066	-	9.120.915.475	-
- Xây dựng tuyến đường Văn Cao - Hồ Tây	-	-	2.611.976.956	-
- Thi công hầm và các ga ngầm - Tuyến đường sắt đô thị thí điểm TP Hà Nội đoạn Nhón - Ga Hà Nội	3.183.002.515	-	3.822.742.945	-
- Cài tạo hạ tầng, TCGT khu vực nút giao Pháp Vân, bến xe nước ngầm và ngõ 15 Ngọc Hồi để giảm ùn tắc giao thông	9.828.435.566	-	-	-
- Các công trình khác	2.039.150.985	-	2.686.195.574	-
Thành phẩm	359.279.374	-	301.882.570	-
Tổng	17.865.942.029	-	11.607.051.017	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI

Số 434 đường Trần Khánh Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.872.359.332	32.072.313.731	14.404.246.847	1.260.573.390	494.731.826	51.104.225.126
Tăng trong năm	-	-	38.864.815	32.172.727	-	71.037.542
Mua trong năm	-	-	38.864.815	32.172.727	-	71.037.542
Giảm trong năm	-	495.154.481	1.238.966.418	164.900.000	-	1.899.020.899
Thanh lý	-	495.154.481	1.238.966.418	164.900.000	-	1.899.020.899
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.872.359.332	31.577.159.250	13.204.145.244	1.127.846.117	494.731.826	49.276.241.769
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2025	2.613.792.274	30.846.544.030	10.846.175.804	1.145.679.762	341.031.570	45.793.223.440
Tăng trong năm	78.867.157	355.090.950	938.985.313	60.651.959	66.550.008	1.500.145.387
Khấu hao trong năm	78.867.157	355.090.950	938.985.313	60.651.959	66.550.008	1.500.145.387
Giảm trong năm	-	495.154.481	1.238.966.418	164.900.000	-	1.899.020.899
Thanh lý	-	495.154.481	1.238.966.418	164.900.000	-	1.899.020.899
Số dư tại ngày 31/12/2025	2.692.659.431	30.706.480.499	10.546.194.699	1.041.431.721	407.581.578	45.394.347.928
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại ngày 01/01/2025	258.567.058	1.225.769.701	3.558.071.043	114.893.628	153.700.256	5.311.001.686
Số dư tại ngày 31/12/2025	179.699.901	870.678.751	2.657.950.545	86.414.396	87.150.248	3.881.893.841

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 39.385.611.790 VND (tại ngày 31/12/2024 là 39.984.607.240 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	469.560.000	469.560.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	469.560.000	469.560.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	438.263.717	438.263.717
Tăng trong năm	31.296.283	31.296.283
Khấu hao trong năm	31.296.283	31.296.283
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	469.560.000	469.560.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2025	31.296.283	31.296.283
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 469.560.000 VND, (tại ngày 31/12/2024 là 269.560.000 VND).

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	50.715.389.861	-	-	50.715.389.861
- Nhà	50.715.389.861	-	-	50.715.389.861
Giá trị hao mòn lũy kế	24.187.871.864	1.127.008.668	-	25.314.880.532
- Nhà	24.187.871.864	1.127.008.668	-	25.314.880.532
Giá trị còn lại	26.527.517.997	(1.127.008.668)	-	25.400.509.329
- Nhà	26.527.517.997	(1.127.008.668)	-	25.400.509.329

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tòa nhà văn phòng 11 tầng tại địa chỉ số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội. Công ty sử dụng tầng 3, tầng 4, còn lại được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 11.248.480.090 VND và 11.343.153.791 VND.

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 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần phải được thực hiện bởi một tổ chức thẩm định giá và Thẩm định viên về giá chuyên nghiệp được Bộ Tài chính chấp thuận. Do đó tại Báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định được và chưa trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	5.555.556	-
Xây dựng cơ bản		
<i>Dự án 2 - Nhà văn phòng và Dịch vụ Thương mại 434 Trần Khát Chân (*)</i>		
- Chi phí XD/CB của văn phòng Công ty 434 Trần Khát Chân	46.053.225.958	44.434.801.150
- Chi phí XD/CB của Ban quản lý Dự án	2.223.221.542	2.223.651.463
Tổng	<u>48.282.003.056</u>	<u>46.658.452.613</u>

(*) Tổng các khoản chi phí trên là Chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà văn phòng và dịch vụ thương mại tại khu B số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội. Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000160 ngày 28/5/2008 và Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 19/01/2011 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp. Ngày 06/9/2024, Công ty có Văn bản số 74/GTHN gửi Sở Tài chính về việc thanh lý các Hợp đồng hợp tác kinh doanh Xây dựng và khai thác kinh doanh Tòa nhà Trung tâm thương mại và Văn phòng số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội (Xem chi tiết tại TM 5.17), để việc Xây dựng và khai thác kinh doanh dự án do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội thực hiện. Ngày 25/9/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội và Sở Tài chính ra Văn bản phúc đáp số 5851/STC-TCDN đưa ra ý kiến về việc thanh lý các Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên. Theo đó, các bên đang tiến hành các thủ tục thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Sau đó, Công ty tiếp tục làm văn bản gửi các Sở Ban ngành xin gia hạn chủ trương đầu tư để tiếp tục triển khai dự án.

5.12 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công cụ dụng cụ	168.985.388	222.651.832
Lợi thế thương mại xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa	33.275.813	255.967.625
Chi phí trả trước dài hạn khác	700.780.229	589.350.838
Tổng	<u>903.041.430</u>	<u>1.067.970.295</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng Công trình 656	2.312.162.200	2.312.162.200	5.573.676.200	5.573.676.200
Công ty TNHH Xây dựng thương mại & Xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội	1.670.578.054	1.670.578.054	2.514.269.254	2.514.269.254
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Song Hữu	1.945.743.079	1.945.743.079	2.249.909.649	2.249.909.649
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Nhật Anh	17.053.424.940	17.053.424.940	22.448.308.300	22.448.308.300
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Giao thông Viên Phát	4.185.410.000	4.185.410.000	8.230.032.100	8.230.032.100
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Hà Thái	368.432.900	368.432.900	3.730.108.636	3.730.108.636
Công ty Cổ phần Vận tải & Xây dựng Tú Bảo Phát	4.566.405.000	4.566.405.000	2.645.056.100	2.645.056.100
Công ty Cổ phần Vận tải, Thương mại & Du lịch Nhất Gia	2.251.000.550	2.251.000.550	3.253.000.483	3.253.000.483
Công ty TNHH Thương mại & Xây dựng Quốc Thịnh	1.670.218.638	1.670.218.638	1.670.218.638	1.670.218.638
Công ty TNHH MTV Công viên Cây xanh Hà Nội	1.546.222.944	1.546.222.944	1.546.222.944	1.546.222.944
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bảo An Nguyễn	1.672.908.000	1.672.908.000	2.097.938.000	2.097.938.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Phước	1.620.528.790	1.620.528.790	1.620.528.790	1.620.528.790
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Vận tải Nam Việt	1.584.965.000	1.584.965.000	178.500.000	178.500.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng AMADO Việt Nam	246.918.670	246.918.670	317.318.670	317.318.670
Phải trả người bán khác	37.818.185.643	37.818.185.643	36.045.402.759	36.045.402.759
Tổng	80.513.104.408	80.513.104.408	94.120.490.523	94.120.490.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Liên danh HYUNDAI E&C - GHELLA	9.842.954.176	10.200.000.000
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông Thành phố Hà Nội	117.950.462	343.771.462
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng quận Tây Hồ	-	881.487.000
Công ty Cổ phần Điện chiếu sáng và Thiết bị đô thị Hồ Gươm	-	660.000.000
Các khách hàng khác	757.272.516	1.441.366.637
Tổng	10.718.177.154	13.526.625.099

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Trong năm			31/12/2025
	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	3.589.312.193	11.919.219.578	11.497.081.596	-	4.011.450.175
Thuế thu nhập doanh nghiệp	383.474.280	2.978.540.475	2.922.678.324	-	439.336.431
Thuế thu nhập cá nhân	81.092.023	4.260.157.028	4.204.917.924	-	136.331.127
Các khoản phí, lệ phí khác	-	147.210.408	147.210.408	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.827.295.886	3.886.042.624	58.746.738	-
Tổng	4.053.878.496	23.132.423.375	22.657.930.876	58.746.738	4.587.117.733

5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hoạt động xây lắp	70.299.786	70.299.786
Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng Quốc Sơn	41.517.059	41.517.059
Công ty Cổ phần tự động hoá - điện tử - viễn thông tin học	28.782.727	28.782.727
Hoạt động cho thuê Bất động sản	1.972.222.908	2.214.931.092
Công ty Cổ phần Giáo dục Bảo An	307.236.364	307.236.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàn Mỹ	-	327.627.273
Công ty TNHH các Giải pháp SOFTEL	640.000.000	661.336.364
Công ty Cổ phần YOTEK	464.727.273	464.727.273
Đối tượng khác	560.259.271	454.003.818
<i>Trong đó Đối tượng khác gồm</i>		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Bình An	218.181.818	218.181.818
- Đối tượng khác	342.077.453	235.822.000
Tổng	2.042.522.694	2.285.230.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.17 Các khoản phải trả phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	16.006.080.160	16.673.265.571
Kinh phí công đoàn	415.932.909	594.008.929
Phải trả cổ tức	4.952.861.650	4.949.388.800
Vốn góp của các bên vào DA 434 Trần Khát Chân (*)	9.685.599.489	9.685.599.489
- Công ty Cổ phần An Sinh	2.396.984.672	2.396.984.672
- Công ty Cổ phần Điện khí Trường Thành	184.441.860	184.441.860
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Vận tải quốc tế	7.104.172.957	7.104.172.957
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hà Thành	-	172.287.000
Phải trả khác	951.686.112	1.271.981.353
Dài hạn	2.118.905.860	1.885.655.860
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.118.905.860	1.885.655.860
Công ty Cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô	-	313.050.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Bảo An	289.680.000	289.680.000
Công ty Cổ phần YOTEK	255.600.000	255.600.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Công nghệ Bình An	234.300.000	120.000.000
Công ty TNHH Lucky Diamond	136.400.000	136.400.000
Công ty TNHH các Giải pháp SOFTEL	441.600.000	281.600.000
Đối tượng khác	761.325.860	489.325.860
Tổng	18.124.986.020	18.558.921.431

(*) Giá trị góp vốn của các nhà đầu tư vào Công ty để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng và dịch vụ thương mại tại khu B 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/BDAXD ngày 30/3/2011 giữa Công ty TNHH 1 Thành viên Công trình Giao thông Hà Nội và Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Dịch vụ Vận tải Quốc tế, Liên danh Công ty Cổ phần An Sinh và Công ty Cổ phần Điện khí Trường Thành về việc Xây dựng và khai thác kinh doanh tòa nhà Trung tâm thương mại và Văn phòng số 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Ba bên cùng nhau Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh Tòa nhà Trung tâm thương mại và văn phòng tại địa chỉ: 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, cụ thể:

- Công ty TNHH NN MTV Công trình Giao thông Hà Nội (Bên A) góp vốn bằng giá trị tài sản mà bên A đã đầu tư trên đất, các chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí di dời giải phóng mặt bằng, và cung cấp hồ sơ dự án, bản vẽ, các Quyết định, phê chuẩn, giấy phép, giấy chứng nhận đầu tư, đồng thời cam kết sử dụng toàn bộ diện tích đã nêu ở điều 1.1 của hợp đồng này để xây dựng và khai thác toà nhà trong toàn bộ thời hạn thuê của khu đất 434 Trần Khát Chân;
- Vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Vận tải Quốc tế (Bên B), 1 phần trong các chi phí xây dựng công trình, quản lý dự án, tư vấn giám sát công trình và các chi phí khác theo dự án đã được phê duyệt;
- Vốn góp của Công ty CP An Sinh (Bên C), 1 phần trong các chi phí xây dựng công trình, quản lý dự án, tư vấn giám sát công trình và các chi phí khác theo dự án đã được phê duyệt.

Các bên thỏa thuận trong quá trình thực hiện dự án, nếu có biến động giá dẫn đến thay đổi Tổng giá trị chi phí xây dựng thì bên B và bên C chịu trách nhiệm góp vốn tăng thêm để đảm bảo thực hiện và hoàn thành toà nhà theo đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt, việc phân chia diện tích quản lý sử dụng vẫn được áp dụng theo tỷ lệ đã qui định ở điều 2.5 của hợp đồng này. Tuy nhiên, hiện tại các bên đang tiến hành các thủ tục thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh này để việc Xây dựng và khai thác kinh doanh dự án do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội thực hiện (Thuyết minh 5.11).

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI

Mẫu số B 09 - DN

Số 434 đường Trần Khánh Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	11.312.790.761			Giá trị	11.312.790.761
Vay ngắn hạn	11.312.790.761	11.312.790.761	45.012.984.382	33.700.193.621	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng (*)	11.312.790.761	11.312.790.761	45.012.984.382	33.700.193.621	-	-
Tổng	11.312.790.761	11.312.790.761	45.012.984.382	33.700.193.621	-	-

Đơn vị tính: VND

(*) Khoản vay Ngân hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2025-HĐCVTL/NHCT142-GTHN ngày 13/11/2025. Số tiền giải ngân theo Giấy nhận nợ là 12.312.790.761 VND. Mục đích vay: Thanh toán tiền lương tháng 11 năm 2025. Thời hạn vay vốn: 37 ngày. Lãi suất vay vốn 6,2%/năm. Biện pháp bảo đảm: Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá đính kèm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI

Mẫu số B 09 - DN

Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội, Việt Nam Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908
Lãi trong năm	-	-	-	-	8.038.402.643	8.038.402.643
Tạm chia cổ tức 2024 (*)	-	-	-	-	(4.944.535.600)	(4.944.535.600)
Tạm trích quỹ 2024 (*)	-	-	-	-	(2.778.067.043)	(2.778.067.043)
Phân phối lợi nhuận liên kết (*)	-	-	-	-	(315.800.000)	(315.800.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908
Số dư tại ngày 01/01/2025	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908
Lãi trong năm	-	-	-	-	9.778.465.742	9.778.465.742
Tạm chia cổ tức 2025 (**)	-	-	-	-	(4.944.535.600)	(4.944.535.600)
Tạm trích quỹ 2025 (**)	-	-	-	-	(4.518.130.142)	(4.518.130.142)
Phân phối lợi nhuận liên kết (**)	-	-	-	-	(315.800.000)	(315.800.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908

Đơn vị tính: VND

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-DHDCD ngày 21/4/2025 đã thông qua việc tạm phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 27/02/2025.

(**) Công ty tạm phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 05/01/2026 như sau:

- Tạm chia Cổ tức: 4.944.535.600 VND (11.498.920 CP x 10.000 đồng/1CP x 4,30%).

- Tạm trích quỹ Khen thưởng Phúc lợi và quỹ Thường người quản lý: 4.518.130.142 VND.

- Trả lợi nhuận theo hợp đồng liên kết (sản xuất trạm Thủy Lĩnh): 315.800.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội	84.929.910.000	84.929.910.000
Cổ phiếu quỹ	10.800.000	10.800.000
Ông Đỗ Tuấn Hùng	8.709.000.000	8.709.000.000
Các cổ đông khác	21.350.290.000	21.350.290.000
Tổng	115.000.000.000	115.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	115.000.000.000	115.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	115.000.000.000	115.000.000.000
Cổ tức đã chia	4.944.535.600	4.944.535.600

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.500.000	11.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.500.000	11.500.000
Cổ phiếu phổ thông	11.500.000	11.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.080	1.080
Cổ phiếu phổ thông	1.080	1.080
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.498.920	11.498.920
Cổ phiếu phổ thông	11.498.920	11.498.920
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	366.396.717.354	337.542.673.615
Doanh thu công trình xây dựng	352.686.988.804	326.576.283.491
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.461.248.460	2.474.101.849
Doanh thu cho thuê bất động sản	11.248.480.090	8.492.288.275
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.519.704.663	5.093.130.317
Giảm giá trị quyết toán công trình xây dựng	1.519.704.663	4.496.880.673
Giảm giá cho thuê bất động sản	-	596.249.644
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	364.877.012.691	332.449.543.298
Doanh thu thuần công trình xây dựng	351.167.284.141	322.079.402.818
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.461.248.460	2.474.101.849
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản	11.248.480.090	7.896.038.631
Tổng Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	364.877.012.691	332.449.543.298

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn công trình xây dựng	321.138.329.685	292.170.215.609
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.332.446.636	2.141.113.803
Giá vốn cho thuê bất động sản	11.343.153.791	12.975.499.164
Tổng	334.813.930.112	307.286.828.576

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	5.741.059.546	4.227.451.532
Tổng	5.741.059.546	4.227.451.532

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	138.200.405	66.832.232
Tổng	138.200.405	66.832.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.633.749.691	7.149.728.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định	351.475.182	392.206.750
Thuế, phí, lệ phí	18.000.000	18.000.000
Chi phí dự phòng	1.954.020.802	10.062.160.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.970.355.751	1.580.903.980
Chi phí khác bằng tiền	1.396.405.970	888.303.587
Tổng	23.324.007.396	20.091.303.887

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	669.528.534	815.973.168
Xuất toán chi phí công trình	33.520.849	115.259.640
Phạt do khách hàng chậm dứt thuê trước thời hạn	-	345.685.303
Thu nhập từ thanh lý tài sản	628.408.980	352.240.460
Xử lý công nợ	7.598.705	-
Thu nhập khác	-	2.787.765
Chi phí khác	649.274.277	-
Phạt vi phạm hành chính	556.425.617	-
Xử lý công nợ	81.000.000	-
Chi phí khác	11.848.660	-
Lợi nhuận khác	20.254.257	815.973.168

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.362.188.581	10.048.003.303
Điều chỉnh tăng các chi phí không được trừ	556.425.617	-
Thu nhập tính thuế	12.918.614.198	10.048.003.303
Tổng thu nhập chịu thuế	12.918.614.198	10.048.003.303
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.583.722.839	2.009.600.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung năm trước	394.817.636	1.600.001
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.978.540.475	2.011.200.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	160.854.185.566	132.621.412.740
Chi phí nhân công	136.222.593.638	106.116.648.120
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.658.450.338	2.570.673.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.550.067.584	49.868.899.754
Chi phí bằng tiền khác	4.885.689.975	11.282.990.521
Chi phí dự phòng	1.954.020.802	10.062.160.598
Tổng	364.125.007.903	312.522.785.369

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.778.465.742	8.038.402.643
Các khoản điều chỉnh	(4.833.930.142)	(3.093.867.043)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý</i>	<i>(4.518.130.142)</i>	<i>(2.778.067.043)</i>
<i>Trả lợi nhuận theo hợp đồng liên kết</i>	<i>(315.800.000)</i>	<i>(315.800.000)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	4.944.535.600	4.944.535.600
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	11.498.920	11.498.920
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	430	430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ với Công ty</u>
Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội	Cổ đông Nhà nước
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

- a. Công ty không trích và không chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.
b. Tiền lương của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác

Tiền lương của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên		<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Trương Thái Hòa	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	485.644.994	460.763.303
Bà Đỗ Thị Thanh Thùy	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	394.179.165	371.392.760
Ông Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	392.370.597	362.618.865
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	422.017.130	342.406.480
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT	302.346.648	295.281.064
Tổng		1.996.558.534	1.832.462.472

Tiền lương của các thành viên Ban Kiểm soát và người quản lý khác

Họ và tên		<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Vũ Đức Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	279.493.520	266.150.764
Ông Phạm Tất Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	283.326.991	284.911.087
Ông Cù Chí Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát	203.743.051	206.165.780
Bà Trần Thị Nguyệt	Trưởng phòng Tài chính kế toán	223.758.086	205.352.039
Tổng		990.321.648	962.579.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.2 Các khoản cam kết thuê tài sản

Ngày 07/9/2018, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 493/HĐTD-STNMT-CCQLĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường, mục đích để xây dựng nhà điều hành sản xuất, văn phòng và dịch vụ thương mại. Theo hợp đồng này, vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thuê được xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng thể mặt bằng QH-01 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội; Sở Địa chính Nhà đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận. Thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 28/5/2008.

Trong thời gian thuê đất, việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Quyết định 1546/QĐ-UBND ngày 06/4/2010 của UBND Thành phố Hà Nội và quy định trong hợp đồng thuê đất.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Hải Yến

Trưởng phòng TCKT



Trần Thị Nguyệt

Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa



CPA VIETNAM

Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org