

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100106338,
CN=TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI-CTCP, L=Quận
Hai Bà Trưng, S=HÀ NỘI, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.29 15:36:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

+BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY XD HÀ NỘI-CTCP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 539/TCKT-TCT

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý I năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP

- Mã chứng khoán: HAN
- Địa chỉ: Số 57 Quang Trung, P. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024 3826 3162 Fax: 024 394 395 21
- Email: tckt.tct@gmail.com Website: hancorp.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý I /năm 2026
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/04/2026 tại đường dẫn: <https://hancorp.vn/News/Category/28>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Nơi nhận:

- như trên;
- Lưu TCHC; TCKT;

Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Văn bản giải trình;



KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Ngọc Quang



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 1/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.145.121.946.611	4.022.018.938.036
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		105.854.060.609	389.496.638.738
1. Tiền	111		105.854.060.609	389.496.638.738
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.292.985.021	3.292.985.021
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		3.292.985.021	3.292.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.912.741.831.220	2.718.462.874.773
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.743.812.805.698	1.653.024.705.918
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		888.662.847.782	786.613.358.297
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		366.039.071.148	364.597.703.966
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(85.772.893.408)	(85.772.893.408)
IV. Hàng tồn kho	140		965.950.829.395	767.974.806.648
1. Hàng tồn kho	141		965.950.829.395	767.974.806.648
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		157.282.240.366	142.791.632.856
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		108.828.937.624	96.372.515.076
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		48.453.302.742	46.419.117.780

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.249.171.588.452	1.289.998.231.457
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.000.000.000	1.000.000.000
5. Phải thu dài hạn khác	215		1.000.000.000	1.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		30.773.894.852	31.872.245.996
1. Tài sản cố định hữu hình	221		29.026.874.014	30.097.918.909
- Nguyên giá	222		87.163.092.290	87.163.092.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(58.136.218.276)	(57.065.173.381)
3. Tài sản cố định vô hình	227		1.747.020.838	1.774.327.087
- Nguyên giá	228		2.107.700.000	2.107.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(360.679.162)	(333.372.913)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

IV. Bất động sản đầu tư	240	435.641.736.501	438.399.512.908
1. Nguyên giá	241	560.678.797.155	560.678.797.155
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242	(125.037.060.654)	(122.279.284.247)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	11.901.831.445	10.601.380.495
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11.901.831.445	10.601.380.495
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	763.495.349.576	807.315.412.611
1. Đầu tư vào công ty con	261	342.566.749.763	192.511.012.070
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	164.451.604.068	314.507.341.761
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	318.801.586.110	362.621.649.145
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(62.324.590.365)	(62.324.590.365)
VI. Tài sản dài hạn khác	270	6.358.776.078	809.679.447
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6.358.776.078	809.679.447
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280	5.394.293.535.063	5.312.017.169.493

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		3.897.623.938.351	3.816.668.516.536
I. Nợ ngắn hạn	310		3.640.533.115.241	3.596.816.749.299
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		614.692.344.214	589.299.406.725
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		715.251.279.533	618.807.823.388
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		25.481.082.389	35.476.831.139
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		61.713.751.766	61.790.945.821
5. Phải trả người lao động	315		4.054.493.778	5.532.924.778
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.278.139.268.054	1.267.889.139.984
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		3.947.772.916	3.947.772.916
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		124.890.950.521	126.197.714.881
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		804.958.101.905	880.363.119.502
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.404.070.165	7.511.070.165
II. Nợ dài hạn	330		257.090.823.110	219.851.767.237
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		140.077.497.008	141.064.440.237
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		117.013.326.102	78.787.327.000
	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.496.669.596.712	1.495.348.652.957
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.908.859.524	37.908.859.524
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		48.280.737.188	46.959.793.433
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		46.959.793.435	339.833.152
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.320.943.753	46.619.960.281
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		5.394.293.535.063	5.312.017.169.493

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Dương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 1 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		172.046.077.861	761.883.446.350	172.046.077.861	761.883.446.350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		172.046.077.861	761.883.446.350	172.046.077.861	761.883.446.350
4. Giá vốn hàng bán	11		152.280.908.250	739.258.024.646	152.280.908.250	739.258.024.646
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		19.765.169.611	22.625.421.704	19.765.169.611	22.625.421.704
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-			-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		838.668.581	64.404.589	838.668.581	64.404.589
8. Chi phí tài chính	23		9.506.089.584	10.318.181.889	9.506.089.584	10.318.181.889
Trong đó: Chi phí đi vay	24		9.506.089.584	10.318.181.889		10.318.181.889
9. Chi phí bán hàng	25		-			-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.962.674.271	10.653.066.303	9.962.674.271	10.653.066.303
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		1.135.074.337	1.718.578.101	1.135.074.337	1.718.578.101
12. Thu nhập khác	31		5.664.001.166	26.181.356.266	5.664.001.166	26.181.356.266
13. Chi phí khác	32		5.478.131.750	24.945.106.589	5.478.131.750	24.945.106.589
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		185.869.416	1.236.249.677	185.869.416	1.236.249.677

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
		TM	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.320.943.753	2.954.827.778
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.168.208.262	7.337.492.682
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(729.936.965)	(64.404.589)
- Chi phí đi vay	06	9.506.089.584	10.318.181.889
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14.265.304.634	20.546.097.760
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(196.421.873.025)	126.795.564.043
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(197.976.022.747)	51.922.602.692
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	124.755.759.884	(250.930.628.199)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(18.005.519.179)	89.797.103
- Chi phí đi vay đã trả	14	(16.020.409.156)	(10.318.181.889)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(6.265.498.750)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(107.000.000)	(479.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(289.509.759.589)	(68.639.247.240)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.612.531.661)	(54.200.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	44.550.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	108.731.616	563.496.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	43.046.199.955	509.296.400
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	174.691.004.685	232.741.937.666
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(211.870.023.180)	(253.430.802.456)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(41.819.321.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(37.179.018.495)	(62.508.186.310)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP THEO)

(theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(283.642.578.129)	(130.638.137.150)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	389.496.638.738	309.860.481.594
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	105.854.060.609	179.222.344.444

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Đương Ngọc Quang

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty thực hiện cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty Cổ phần ngày 14/8/2014.

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Tổng Công ty Cổ phần số 0100106338 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/6/1996, kinh doanh thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021 là 1.410.480.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm mười tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn*); tương đương 141.048.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 250 người (tại ngày 31/12/2024 là 253 người).

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình dân dụng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Kinh doanh Bất động sản; Quản lý và vận hành nhà chung cư).

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và thi công các công trình xây dựng.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị phụ thuộc như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	50,36%	50,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại và xây dựng	50,09%	50,09%
Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng	95,52%	95,52%
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng	100 %	100 %
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	Thi công xây dựng	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	57,00%	57,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng	28,53%	28,53%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Hà Nội	Kinh doanh Khách sạn	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Hà Nội	Tư vấn	25,00%	25,00%
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20,00%	20,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 1 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên đơn vị phụ thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Ban quản lý các Dự án Phát triển Nhà và Đô thị	Dự án Khu Ngoại Giao, phường Xuân Đình, TP Hà Nội	Quản lý dự án
Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị và Nhà ở (ngừng hoạt động)	Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Quản lý, vận hành dự án
Công ty Xây dựng Quốc tế	Số B3B, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng
Chi nhánh Hồ Chí Minh (ngừng hoạt động)	Số 11 đường D1, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM	Xây dựng

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng 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

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành, cùng với các quy định kế toán khác của Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

Báo cáo tài chính riêng 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm 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 và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

trong kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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 và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng 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.

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 Tổng 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10

Khi tài sản cố định 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

Tài sản cố định vô 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 vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng 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 vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 03 năm đến 05 năm.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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 xưởng vật kiến trúc do Tổng 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 Tổng 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

10 - 50

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 36 tháng.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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 Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay 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 Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- 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 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.

Tổng 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 và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước về số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Văn bản số 5405/BXD-QLDN ngày 19/6/2025 của Bộ Xây dựng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu hợp đồng xây dựng, doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu bán hàng và doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê văn phòng và phí dịch vụ, cho thuê thiết bị),...

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán 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 riêng; 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng 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)

Quý 1 năm 2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu 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 năm 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.

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

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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 thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) 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 hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm 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.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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 (Tiếp theo)

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng 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 Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh Bất động sản, xây dựng, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.327.314.754	779.806.982
Tiền gửi không kỳ hạn	104.526.745.855	388.716.831.756
Cộng	105.854.060.609	389.496.638.738

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 1 năm 2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	3.292.985.021	3.292.985.021		3.292.985.021	3.292.985.021	-
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	3.292.985.021	3.292.985.021		3.292.985.021	3.292.985.021	
Cộng	3.292.985.021	3.292.985.021	-	3.292.985.021	3.292.985.021	-

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 6,3%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 1 năm 2026

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026				01/01/2026			
	Vốn nắm giữ	Tỷ lệ Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			342.566.749.763	(22.948.623.708)	342.566.749.763	(6.435.201.866)		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	50,36%	50,36%	87.683.054.206	-	87.683.054.206	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ	50,09%	50,09%	22.427.957.864	-	22.427.957.864	-		
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	95,52%	95,52%	32.000.000.000	(16.513.421.842)	32.000.000.000	-		
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(366.146.478)	20.000.000.000	(366.146.478)		
Công ty TNHH MTV Hantech	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(6.069.055.388)	10.000.000.000	(6.069.055.388)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-		
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (1)	57,00%	57,00%	150.055.737.693	-	150.055.737.693	-		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-		

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072	-	1.695.579.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000	(114.430.500)	1.474.200.000	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859	(1.479.341.982)	3.488.318.859	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) (2)	1,16%	1,16%	1.613.940.000	(1.068.690.000)	1.613.940.000	(984.563.400)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) (3)	0,17%	0,17%	690.000.000	-	690.000.000	(165.600.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%	175.218.750.000	-	175.218.750.000	-
Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000	(3.216.224.000)	3.216.224.000	(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	55.861.727.130	-	55.861.727.130	-
Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng	6,00%	6,00%	-	-	43.820.063.035	-
Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	15,00%	15,00%	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Tổng			825.819.939.941	(62.324.590.365)	869.640.002.976	(*) (44.413.299.941)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.743.812.805.698	-	1.653.024.705.918	-
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	235.194.621.537		235.194.621.537	
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	215.989.585.052		215.989.585.052	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.699.900.000		48.699.900.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.161.474.360		10.155.423.360	
Bệnh viện Nhi Trung ương	16.580.108.238		16.580.108.238	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	-		15.586.038.600	
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111		100.048.699.111	
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	478.621.769.093		479.668.528.054	
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	160.252.653.434		44.580.757.769	
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	81.838.836.970		88.860.545.750	
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	396.425.157.903		397.660.498.447	
Cộng	1.743.812.805.698	-	1.653.024.705.918	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.4 Trả trước cho người bán

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Hancorp	206.062.931.835		198.561.223.855	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245		62.984.769.245	
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000		50.417.419.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815		29.161.327.815	
Công ty TNHH MTV BCA - THĂNG LONG	71.506.293.470		3.441.233.702	
Công ty CP Cung cấp thiết bị và dịch vụ bảo dưỡng Hàng không	129.143.371.400		129.143.371.400	
Công ty Cổ phần Arnephaco	16.132.636.500		16.132.636.500	
Công ty CP Ứng dụng và Phát triển công nghệ thông tin	40.691.594.745		12.967.116.701	
Các đối tượng khác	488.625.435.607		296.771.376.780	
Tổng	888.662.847.782	-	799.580.474.998	-

5.5 Phải thu khác

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	366.039.071.148	(85.772.893.408)	364.597.703.966	(85.772.893.408)
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	183.675.448		181.550.731	
- Tạm ứng	14.311.474.764		13.721.171.935	
- Phải thu khác	351.543.920.936		350.694.981.300	
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.423.759.161	(14.852.252.980)	29.423.759.161	(14.852.252.980)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak	4.667.351.532		4.667.351.532	
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	2.500.000.000		2.500.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	4.824.594.541		4.824.594.541	
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	1.283.589.360		1.283.589.360	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	1.370.197.742		1.370.197.742	
Công ty Cổ phần Hancorp	45.512.391.192		45.035.486.608	

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

<i>Các khoản phải thu khác</i>	261.962.037.408	(70.920.640.428)	261.590.002.356	(70.920.640.428)
Dài hạn	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000		1.000.000.000	
Cộng	367.039.071.148	(85.772.893.408)	365.597.703.966	(85.772.893.408)

5.6 Hàng tồn kho

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	965.950.829.395		767.974.806.648	
Cộng	965.950.829.395	-	767.974.806.648	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung	11.341.681.445	11.341.681.445	10.041.230.495	10.041.230.495
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000	560.150.000	560.150.000
Cộng	11.901.831.445	11.901.831.445	10.601.380.495	10.601.380.495

(*): Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy hoạch giãn dân của UBND xã Cổ Loa, Đông Anh với tổng diện tích là 189 m²

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	<i>Đơn vị tính: VND</i> Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.236.155.673	87.163.092.290
Mua trong năm					-
Đầu tư XD CB hoàn thành					-
Giảm khác					-
Số dư tại 31/12/2026	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.236.155.673	87.163.092.290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	35.074.556.088	4.471.495.953	12.499.575.273	5.019.546.067	57.065.173.381
Khấu hao trong kỳ	532.772.748		509.046.972	29.225.175	1.071.044.895
Tăng khác					-
Điều chuyển nội bộ					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Điều chuyển nội bộ					-
Số dư tại 31/12/2026	35.607.328.836	4.471.495.953	13.008.622.245	5.048.771.242	58.136.218.276
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	23.912.870.033	-	5.968.439.270	216.609.606	30.097.918.909
Tại 31/12/2026	23.380.097.285	-	5.459.392.298	187.384.431	29.026.874.014

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	1.297.200.000	810.500.000	2.107.700.000
Mua trong năm			-
Tạo ra từ nội bộ			-
Giảm khác			-
Số dư tại 31/12/2026	1.297.200.000	810.500.000	2.107.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	-	333.372.913	333.372.913
Khấu hao trong kỳ			-
Tăng khác		27.306.249	27.306.249
Điều chuyển nội bộ			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Điều chuyển nội bộ			-
Số dư tại 31/12/2026	-	360.679.162	360.679.162
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	1.297.200.000	477.127.087	1.774.327.087
Tại 31/12/2026	1.297.200.000	449.820.838	1.747.020.838

Trong đó:

- Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài (94m2) tại số 1C5, đường D1, P25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 1.297.200.000 đồng

5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/03/2026 VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	560.678.797.155	-	-	560.678.797.155
- Nhà	508.893.970.159	-	-	508.893.970.159
- Cơ sở hạ tầng	51.784.826.996	-	-	51.784.826.996
Giá trị hao mòn lũy kế	122.279.284.247	3.069.857.114	312.080.707	125.037.060.654
- Nhà	118.512.423.348	2.971.601.231	312.080.707	121.171.943.872
- Cơ sở hạ tầng	3.766.860.899	98.255.883	-	3.865.116.782
Giá trị còn lại	438.399.512.908	(3.069.857.114)	312.080.707	435.641.736.501
- Nhà	390.381.546.811	(2.971.601.231)	312.080.707	387.722.026.287
- Cơ sở hạ tầng	48.017.966.097	(98.255.883)	-	47.919.710.214

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	6.358.776.078	809.679.447
Chi phí lãi vay	5.545.899.054	
Chi phí dụng cụ văn phòng	812.877.024	809.679.447
Cộng	6.358.776.078	809.679.447

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.12 Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026 (VND)		Tăng trong kỳ VND		Giảm trong kỳ VND		01/01/2026 (VND)	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay ngắn hạn	804.958.101.905		136.465.005.583		211.870.023.180		880.363.119.502	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	468.366.019.303		42.690.300.540		172.429.491.628		598.105.210.391	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	303.542.082.602		93.774.705.043		38.240.531.552		248.007.909.111	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (3)	15.000.000.000						15.000.000.000	
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp (4)	14.000.000.000						14.000.000.000	
Vay các đối tượng khác	4.050.000.000				1.200.000.000		5.250.000.000	
Vay dài hạn	117.013.326.102		38.225.999.102		-		78.787.327.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	117.013.326.102		38.225.999.102				78.787.327.000	
Cộng	921.971.428.007		174.691.004.685		211.870.023.180		959.150.446.502	

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.17 Phải trả người bán

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	156.895.280.029	589.299.406.725
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.443.466.813	3.443.466.813
Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	9.265.946.183	9.265.946.183
Công ty TNHH Hà Hùng	1.444.469.395	2.005.558.317
Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Xây dựng Tây Hồ	13.185.950.460	13.185.950.460
Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng ACC-BVA	4.325.231.190	4.325.231.190
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	8.692.048.995	726.890.425
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng	-	-
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	45.402.049.104	54.082.068.757
Công ty CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	28.390.650.655	26.928.238.037
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	18.763.030.556	21.042.917.262
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	13.937.901.501	21.195.619.772
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng HCM	5.916.521.471	6.450.714.928
Các đối tượng khác	457.797.064.185	422.518.790.875
Cộng	614.692.344.214	589.299.406.725

5.18 Người mua trả tiền trước

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	557.925.829.214	514.020.534.055
Ban quản lý dự án B1	23.629.907.817	23.629.907.817
Các đối tượng khác	133.695.542.502	81.157.381.516
Tổng	715.251.279.533	618.807.823.388

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/03/2026 VND
Phải nộp	96.640.847.821	439.252.231	10.565.536.841	86.514.563.211
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.808.734.367			2.808.734.367
Thuế thu nhập cá nhân	90.091.445	420.105.000	559.287.000	(49.090.555)
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	58.775.219.397			58.775.219.397
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	34.849.902.000		10.000.000.000	24.849.902.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	116.900.612	19.147.231	6.249.841	129.798.002
Phải thu	46.419.117.780	14.756.569.670	12.771.475.263	48.453.302.742
Thuế giá trị gia tăng	37.816.137.063	14.756.569.670	12.771.475.263	39.801.231.470
Thuế thu nhập cá nhân				49.090.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.602.980.717			8.602.980.717

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

5.20 Chi phí phải trả

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.278.139.268.054	1.267.889.139.984
Chi phí lãi vay		954.068.518
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	938.136.488.905	917.839.863.471
Trích trước chi phí các dự án Bất động sản	339.446.352.745	348.160.207.995
Chi phí phải trả khác	556.426.404	935.000.000
Cộng	1.278.139.268.054	1.267.889.139.984

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

5.21 Phải trả khác

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	124.890.950.521	126.197.714.881
Kinh phí công đoàn	149.712.618	155.656.130
Các khoản phải trả, phải nộp khác	124.741.237.903	126.042.058.751
<i>Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07</i>	<i>3 564 609</i>	<i>473.114.587</i>
<i>Phí bảo trì 2% - Dự án Tòa nhà N01T8 NGD</i>	<i>2 247 599 701</i>	<i>2.236.769.245</i>
<i>Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa</i>	<i>8.837.794.747</i>	<i>8.837.794.747</i>
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi măng Mỹ Đức (*)</i>	<i>9.793.145.000</i>	<i>9.793.145.000</i>
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)</i>	<i>13.000.000.000</i>	<i>13.000.000.000</i>
<i>Phải trả lãi vay</i>	<i>1.517.613.193</i>	<i>1.517.613.193</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>91.592.684.963</i>	<i>90.183.621.979</i>
Cộng	124.890.950.521	126.197.714.881

5.22 Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	3.947.772.916	3.947.772.916
Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Khác		
Dài hạn	140.077.497.008	141.064.440.237
Trung tâm thương mại số 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	139.963.497.008	140.950.440.237
Doanh thu chưa thực hiện khác	114.000.000	114.000.000
Cộng	144.025.269.924	144.898.213.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 1 năm 2026

5.23 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	37.471.859.524	38.038.833.152	1.485.990.692.676
Tăng vốn	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	46.619.960.281	46.619.960.281
Chi cổ tức	-	-	(35.262.000.000)	(35.262.000.000)
Trích lập các quỹ	-	437.000.000	(2.437.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	1.410.480.000.000	37.908.859.524	46.959.793.433	1.495.348.652.957
Tăng vốn (i)	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	1.320.943.753	1.320.943.753
Chia trả cổ tức	-	-	-	-
Chia trả cổ tức	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	1.410.480.000.000	37.908.859.524	48.280.737.186	1.496.669.596.710

5.29 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà nước (Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Cộng	1.410.480.000.000	1.410.480.00.0

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(921.378.727)	
Doanh thu hoạt động xây lắp	167.528.034.707	752.126.373.348
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.439.421.881	9.757.073.002
Cộng	172.046.077.861	761.883.446.350

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản		
Giá vốn hoạt động xây lắp	150.033.856.379	730.802.177.554
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.247.051.871	8.455.847.092
Cộng	152.280.908.250	739.258.024.646

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	108.731.616	64.404.589
Thu nhập chuyển nhượng khoản đầu tư	729.936.965	
Cộng	838.668.581	64.404.589

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lãi tiền vay	9.506.089.584	10.318.181.889
Cộng	9.506.089.584	10.318.181.889

6.5 Thu nhập khác

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Cho thuê văn phòng, địa điểm	1.416.911.110	2.553.623.974
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	4.214.682.649	23.596.434.792
Thu nhập khác	32.407.407	31.297.500
Cộng	5.664.001.166	26.181.356.266

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 1 năm 2026

6.6 Chi phí khác

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	4.983.358.839	23.749.146.549
Chi phí khác	494.772.911	1.195.960.040
Cộng	5.478.131.750	24.945.106.589

6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.962.674.271	10.653.066.303
Chi phí nhân viên quản lý	5.983.151.642	7.276.750.016
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.185.878.938	526.768.792
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.793.643.691	2.849.547.495
Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	9.962.674.271	10.653.066.303

7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025 do Tổng công ty lập.

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Tổng giám đốc



Đương Ngọc Quang