

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

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

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100105380
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.20 18:13:06+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ - Mẫu số B 01a - DN	01 - 03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ - Mẫu số B 02a - DN	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - Mẫu số B 03a - DN	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH - Mẫu số B 09a - DN	06 - 28

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

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		529.880.994.315	575.076.557.446
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.882.540.699	55.845.563.615
1. Tiền	111		25.882.540.699	55.845.563.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.628.405.010	106.085.071.023
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	51.243.096.842	67.269.318.414
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	27.411.522.900	23.654.506.504
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	15.575.457.244	18.762.918.081
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	403.774.974.258	411.180.899.555
1. Hàng tồn kho	141		405.672.254.258	413.078.179.555
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		9.595.074.348	1.965.023.253
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	9.595.074.348	1.965.023.253
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		380.532.969.869	365.426.375.333
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.217.500.000	41.217.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	41.217.500.000	41.217.500.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		71.407.871.617	50.288.314.419
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	59.438.665.071	38.319.107.873
- Nguyên giá	222		113.445.368.677	90.992.836.881
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(54.006.703.606)	(52.673.729.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(32.860.000)	(32.860.000)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	224.027.211.412	230.000.991.358
- Nguyên giá	241		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(98.736.942.205)	(92.763.162.259)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		42.683.254.750	42.683.254.750
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2	42.683.254.750	42.683.254.750
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
	266			
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.197.132.090	1.236.314.806
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.11	1.197.132.090	1.236.314.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		910.413.964.184	940.502.932.779
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		365.502.959.772	379.243.606.443
I. Nợ ngắn hạn	310		266.503.324.692	287.263.077.340
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	46.988.244.176	43.988.056.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	30.229.446.447	46.990.817.409
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		24.324.216.300	18.918.834.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	9.365.816	1.366.065.950
5. Phải trả người lao động	315		4.725.712.660	6.771.391.035
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	11.507.711.737	13.866.947.367
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	6.667.682.329	7.413.862.470
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	95.983.717.492	96.564.297.808
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	10.696.487.849	14.436.492.265
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		35.370.739.886	36.946.312.036
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330		98.999.635.080	91.980.529.103
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16	71.023.586.030	64.242.554.425
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	5.008.049.050	4.769.974.678
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	22.968.000.000	22.968.000.000

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	544.911.004.412	561.259.326.336
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.108.439.770	24.200.097.072
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		247.533.494.642	266.790.159.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		232.135.069.834	234.065.047.364
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		15.398.424.808	32.725.111.900
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		910.413.964.184	940.502.932.779

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT





Phạm Tiến Điệp

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: Đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	58.930.527.159	17.560.771.432	99.970.763.537	35.199.966.729
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		58.930.527.159	17.560.771.432	99.970.763.537	35.199.966.729
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	42.778.754.759	12.343.493.880	71.706.112.465	24.776.921.615
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.151.772.400	5.217.277.552	28.264.651.072	10.423.045.114
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	10.902.684	3.380.065	225.468.906	7.640.118
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	-	308.685.506		309.836.189
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24			-		
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	800.313.752		800.313.752	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.641.675.459	3.113.255.197	7.186.363.713	6.470.904.736
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21- (23+25+26)}	30		11.720.685.873	1.798.716.914	20.503.442.513	3.649.944.307
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.786.846.826	2.302.063.707	4.432.063.792	4.740.968.832
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.722.348.546	1.796.537.247	4.886.844.462	2.887.293.794
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		64.498.280	505.526.460	(454.780.670)	1.853.675.038
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.785.184.153	2.304.243.374	20.048.661.843	5.503.619.345
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.391.836.831	479.732.400	4.650.237.035	1.119.607.594
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		9.393.347.322	1.824.510.974	15.398.424.808	4.384.011.751
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	348	68	570	162
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN

THEO PHÁP LUẬT

Giám Đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		113.543.146.433	66.447.314.355
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(78.900.780.769)	(64.888.080.317)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.404.066.969)	(19.181.947.937)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(252.533.844)	(308.685.506)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.468.629.984)	(3.591.537.692)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.940.487.265	9.158.057.906
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(24.314.667.843)	(10.597.010.909)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(7.857.045.711)	(22.961.890.100)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(46.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.654.161	7.640.118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.654.161	(38.359.882)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	10.696.487.849	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(14.436.492.265)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.380.626.950)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.120.631.366)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(29.963.022.916)	(23.000.249.982)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55.845.563.615	38.174.754.287
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		25.882.540.699	15.174.504.305

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT
Giám Đốc



Phạm Tiến Điệp

Ngô Thị Thanh Thủy

Nguyễn Thị Thu Thủy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực sau:

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Nhân viên

Số lượng nhân viên tại 30/06/2026 là 128 người

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định

Nhà cửa vật kiến trúc
Máy móc, thiết bị
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn
Thiết bị, dụng cụ quản lý
Tài sản khác

Thời gian khấu hao (năm)

05 - 30
03 - 10
05 - 10
03 - 05
04 - 05

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

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

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

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

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở sổ tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà.

Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở sổ tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;

- 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.

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 khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Doanh thu tiền lãi

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

15. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

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

Thuế khác

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

16. Báo cáo bộ phận

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	25.882.540.699	55.845.563.615
Tiền mặt	899.513.715	1.046.801.711
Tiền gửi không kỳ hạn	24.983.026.984	54.798.761.904
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	14.528.782.737	49.695.265.843
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3 - TK Liên doanh	1.470.441.947	1.969.111.758
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	5.839.796	6.100.843
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Bà Triệu	126.016.089	125.953.644
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	4.323.261.469	508.246.226

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	27.124.009	37.303.429
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - TK LD	5.199.249	11.713.047
Ngân hàng TMCP Á Châu	4.496.361.688	2.445.067.114
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	25.882.540.699	55.845.563.615

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội	34.130.000	34.130.000	34.130.000	34.130.000
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Vạn Xuân	38.176.129.750	38.176.129.750	38.176.129.750	38.176.129.750
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động	4.417.995.000	4.417.995.000	4.417.995.000	4.417.995.000
Cộng	42.683.254.750	42.683.254.750	42.683.254.750	42.683.254.750

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	-	-	3.037.408.328	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	13.063.922.235	-	24.075.468.650	-
Công ty TNHH Lạc Viên Cửu Cao	5.500.317.421		6.200.317.421	
Các đối tượng khác	32.678.857.186	(3.601.671.976)	33.956.124.015	(3.601.671.976)
Cộng	51.243.096.842	(3.601.671.976)	67.269.318.414	(3.601.671.976)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
Công ty CP nền móng Trường Phát	1.205.007.450	-
Vũ Văn Hải	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	11.880.379.738	9.328.370.792
Cộng	27.411.522.900	23.654.506.504

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026
	VND		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ
			Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	15.575.457.244	-	18.763.018.081
Tạm ứng	8.483.056.284	-	8.033.125.755
Xí nghiệp 5	1.253.608.023		1.196.334.453
Xí nghiệp 6	3.005.192.633		2.949.681.975
Đối tượng khác	4.224.255.628		3.887.109.327
Phải thu khác	1.342.400.960	-	1.347.606.922
Xí nghiệp 10	102.917.234	-	102.917.234
Xí nghiệp nhà	219.132.615		326.291.480
Các đối tượng khác	1.020.351.111	-	918.398.208
Dư Nợ TK 3388	5.750.000.000	-	9.382.285.404
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000
Đối tượng khác	-	-	3.632.285.404
b) Dài hạn	41.217.500.000	-	41.217.500.000
Ký quỹ, ký cược	41.217.500.000	-	41.217.500.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.207.500.000	-	41.207.500.000
Đỗ Thị Hà	10.000.000	-	10.000.000
Cộng	56.792.957.244	-	59.980.518.081

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi đã trích lập dự phòng				
Phải thu của khách hàng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.057.631.200	(1.897.280.000)	2.057.631.200	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	403.614.623.058	-	411.020.548.355	-
Cộng	405.672.254.258	(1.897.280.000)	413.078.179.555	(1.897.280.000)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hạ tầng kỹ thuật Yên Hòa, công trình Nhà ở cao tầng lô CT02B Nam Thăng Long, Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 30/06/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 30/06/2026	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 30/06/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND (tại ngày 30/06/2026: 32.860.000 VND)

Chi tiết danh mục TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị TSCĐ VH trở lên như sau:

	Quyền SDD
Quyền sử dụng đất - Sản dịch vụ E4 Yên Hòa	3.409.658.976
Quyền sử dụng đất - Sản tầng hầm E4 Yên Hòa	1.593.188.607
Quyền sử dụng đất - Sản dịch vụ G3AB Yên Hòa	4.669.087.853
Quyền sử dụng đất - Sản dịch vụ E1 Yên Hòa	1.083.928.306
Quyền sử dụng đất - Sản dịch vụ E3 Yên Hòa	1.213.342.804
Tổng cộng	11.969.206.546

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

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

MST: 0100105380

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHON LỘC (Tiếp theo)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	5.820.772.042	90.992.836.881
Đầu tư XD CB hoàn thành	22.452.531.796	-	-	-	-	22.452.531.796
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2026	84.463.650.675	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	5.820.772.042	113.445.368.677
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2026	23.744.568.658	18.879.312.815	3.654.951.753	574.123.740	5.820.772.042	52.673.729.008
Khấu hao trong kỳ	1.318.506.558	-	-	14.468.040	-	1.332.974.598
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2026	25.063.075.216	18.879.312.815	3.654.951.753	588.591.780	5.820.772.042	54.006.703.606
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	38.266.550.221	-	-	52.557.652	-	38.319.107.873
Số dư ngày 30/06/2026	59.400.575.459	-	-	38.089.612	-	59.438.665.071

Chi tiết danh mục TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị TSCĐ hữu hình trở lên như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bãi đỗ xe ngầm L2 Yên Hòa	53.031.174.620	15.909.352.470	37.121.822.150
Trụ sở Văn phòng tại 202 Đường Bưởi	22.452.531.796	249.472.578	22.203.059.218
Tổng cộng	75.483.706.416	16.158.825.048	59.324.881.368

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

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

MST: 0100105380

Mẫu số B 09a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/06/2026
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	92.763.162.259	5.973.779.946	-	98.736.942.205
Sản dịch vụ cho thuê	92.763.162.259	5.973.779.946	-	98.736.942.205
Giá trị còn lại	230.000.991.358	5.973.779.946	-	224.027.211.412
Sản dịch vụ cho thuê	230.000.991.358	5.973.779.946	-	224.027.211.412

Chi tiết danh mục TSCĐ đầu tư đang hiện hữu trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị TSCĐ đầu tư trở lên như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê G3AB YH	61.034.396.251	18.903.892.119	42.130.504.132
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê E4 YH	104.147.549.560	26.392.188.368	77.755.361.192
Diện tích sàn tầng hầm E4 Yên Hòa	48.663.719.907	14.252.087.091	34.411.632.816
Diện tích sàn tầng hầm E2 Yên Hòa	72.179.225.145	15.613.794.378	56.565.430.767
Tổng cộng	286.024.890.863	75.161.961.956	210.862.928.907

11. Chi phí trả trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	201.894.341	403.788.681
Phí môi giới - DA An Hồng	196.687.498	-
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	798.550.251	832.526.125
- Thuế TNDN tạm nộp - DA tại xã An Hồng, Hải Phòng	431.977.251	465.953.125
- Thuế TNDN tạm nộp - M1 Yên Hòa	366.573.000	366.573.000
Cộng	1.197.132.090	1.236.314.806

12. Phải trả người bán

	30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	283.767.840	283.767.840	4.894.039.250	4.894.039.250

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Tây Hồ	10.113.017.648	10.113.017.648	-	-
Các đối tượng khác	33.958.744.584	33.958.744.584	41.355.341.996	41.355.341.996
Cộng	46.988.244.176	46.988.244.176	43.988.056.100	43.988.056.100

b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Tây Hồ	5.512.115.000	20.124.039.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
BQLDA đầu tư hạ tầng phường Ba Đình (BQLDA Đầu tư Xây dựng)	11.734.758.000	13.857.208.000
Các đối tượng khác	165.730.674	192.727.636
Cộng	30.229.446.447	46.990.817.409

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/06/2026
a) Phải nộp				
Thuế TNDN	1.356.022.801	4.616.261.161	5.972.283.962	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.043.149	1.007.693.966	1.008.371.299	9.365.816
Cộng	1.366.065.950	5.623.955.127	6.980.655.261	9.365.816
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	1.965.023.253	3.737.632.825	7.871.337.898	6.098.728.326
Thuế TNDN			3.496.346.022	3.496.346.022
Cộng	1.965.023.253	3.737.632.825	11.367.683.920	9.595.074.348

15. Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình An Hồng	11.507.711.737	13.866.947.367
Cộng	11.507.711.737	13.866.947.367

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.667.682.329	7.413.862.470
Doanh thu nhận trước về trông giữ xe	4.148.985.101	4.969.399.506
	2.518.697.228	2.444.462.964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

b) Dài hạn

Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)

71.023.586.030 64.242.554.429

71.023.586.030 64.242.554.429

Cộng

77.691.268.359 71.656.416.899

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà ở thương mại thấp tầng tại An Hồng, Hải Phòng và nhà M1 Yên Hòa phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn tài chính.

17. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	95.983.717.492	96.564.297.808
Bảo hiểm xã hội	-	-
Kinh phí công đoàn	54.899.724	-
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	4.383.443.772	5.097.974.520
Dư có 138	1.564.950.708	1.549.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	15.950.708	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89.742.333.288	89.742.333.288
Lãi liên doanh phải trả	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	29.082.282.077
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	3.985.267.425	3.985.267.425
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	238.090.000	174.990.000
b) Dài hạn	5.008.049.050	4.769.974.678
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	5.008.049.050	4.769.974.678
Cộng	100.991.766.542	101.334.272.486

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

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

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

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

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (Tiếp theo)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	10.696.487.849	10.696.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	14.436.492.265	14.436.492.265
	10.696.487.849	10.696.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	14.436.492.265	14.436.492.265
b) Dài hạn	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
Cộng	33.664.487.849	33.664.487.849	10.696.487.849	14.436.492.265	37.404.492.265	37.404.492.265

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/134675/HDTĐ ngày 20/12/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2024/134675/VBSĐBS ngày 08/01/2026, hạn mức tín dụng là 130 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/06/2026, thời hạn cho vay và lãi suất vay được quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13467/1ĐBD số công chứng 2698 quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/12/2022.

(2) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân Không có lãi suất, không kỳ hạn, không có tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Cộng
Số dư tại 01/01/2025	270.269.070.000	22.098.683.827	257.817.132.728	550.184.886.555
Lãi trong năm trước	-	-	32.725.111.900	32.725.111.900
Chia cổ tức	-	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ	-	2.101.413.245	(4.833.250.464)	(2.731.837.219)
Số dư tại 31/12/2025	270.269.070.000	24.200.097.072	266.790.159.264	561.259.326.336
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	15.398.424.808	15.398.424.808
Chia cổ tức (*)	-	-	(24.324.216.300)	(24.324.216.300)
Phân phối các quỹ (*)	-	2.908.342.698	(6.689.188.205)	(3.780.845.507)
Giảm khác (*)	-	-	(3.641.684.925)	(3.641.684.925)
Số dư tại 30/06/2026	270.269.070.000	27.108.439.770	247.533.494.642	544.911.004.412

(*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 48/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2026

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	116.495.370.000	116.495.370.000
- Công ty TNHH MTV		
Phương Kim Thảo	39.073.790.000	39.073.790.000
Trần Hồng Tâm	34.337.790.000	34.337.790.000
Nguyễn Thị Hồng	13.576.560.000	13.576.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	66.785.560.000	66.785.560.000
Cộng	270.269.070.000	270.269.070.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	24.324.216.300	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

19.4 Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

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

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

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	28.228.221.824	3.122.182.952
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.232.392.407	14.438.588.480
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	12.469.912.928	
Cộng	58.930.527.159	17.560.771.432

2. Giá vốn hàng bán

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	28.034.586.930	3.084.207.011
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.320.769.271	9.259.286.869
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	8.423.398.558	
Cộng	42.778.754.759	12.343.493.880

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.768.684	3.380.065
Lãi nộp chậm tiền nhà	7.134.000	
Cộng	10.902.684	3.380.065

4. Chi phí tài chính

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	308.685.506
Cộng	-	308.685.506

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5. Chi phí bán hàng

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Chi phí môi giới - Dự án An Hồng	800.313.752	-
Cộng	800.313.752	-

6. Thu nhập khác

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	2.785.685.342	2.166.619.805
Thu tiền thanh lý TSCĐ	-	135.443.750
Thu nhập khác	1.161.484	152
Cộng	2.786.846.826	2.302.063.707

7. Chi phí khác

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Chi phí điện, nước, dịch vụ	2.721.958.307	1.728.158.623
Phạt vi phạm, truy thu thuế, phạt chậm nộp	-	15.404.622
Chi phí khác	390.239	52.974.002
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-
Cộng	2.722.348.546	1.796.537.247

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.381.081.595	2.249.361.268
Chi phí vật liệu quản lý	78.850.276	72.475.749
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.138.313	69.715.740
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.360.083	10.889.376
Thuế, phí và lệ phí	431.476.356	33.357.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	444.633.711	336.044.116
Chi phí bằng tiền khác	241.135.125	341.411.495
Cộng	3.641.675.459	3.113.255.197

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	10.045.246.188	2.304.243.374
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	174.000.000	94.418.624
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-

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

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

MST: 0100105380

Mẫu số B 09a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	10.219.246.188	2.398.661.998
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường kỳ hiện hành	2.043.849.238	479.732.400
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.043.849.238	479.732.400
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.739.937.965	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.739.937.965	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	347.987.593	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.391.836.831	479.732.400

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.393.347.322	1.824.510.974
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	9.393.347.322	1.824.510.974
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	348	68

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.637.607.096	-
Cộng	5.637.607.096	-

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	-
Cộng	-	-

VIII. Những thông tin khác

1. Thông tin khác

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "Công ty Cầu Đường") ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết: (i) Buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết; (ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m² sàn dịch vụ thương mại, lối đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngày 25/6/2025 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tại ngày lập Báo cáo này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phát quyết nên Báo cáo tài chính Quý II/2026 chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Bên liên quan

TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - CT TNHH MTV
Ông Đỗ Tiến Lợi
Ông Phương Kim Thảo
Ông Trần Hồng Tâm
Ông Đoàn Trịnh Linh
Ông Nguyễn Đình Long
Bà Nguyễn Thị Hải
Bà Trần Thúy Hạnh
Bà Lê Thị Kim Ngân
Ông Phạm Tiến Điệp
Ông Trần Quang Khuê
Ông Nguyễn Bình Nam

Mối quan hệ

Cổ đông
Chủ tịch
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Trưởng ban kiểm soát
Kiểm soát viên
Kiểm soát viên
Giám đốc
Phó Giám đốc
Phó Giám đốc

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

***) Số dư với các bên liên quan**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
<i>Các khoản phải thu khách hàng</i>		
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - CT TNHH MTV	13.063.922.235	24.075.468.650
<i>Phải trả người bán</i>		
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - CT TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
<i>Phải trả khác</i>		
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - CT TNHH MTV	39.566.865.377	37.236.957.977
<i>Trong đó:</i>		
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>10.484.583.300</i>	<i>8.154.675.900</i>
<i>Phải trả khác về hợp tác kinh doanh</i>	<i>29.082.282.077</i>	<i>29.082.282.077</i>

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

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

		Quý II/2026	Quý II/2025
		VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị		81.000.000	81.000.000
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch	21.000.000	21.000.000
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên	15.000.000	15.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát		21.000.000	21.000.000
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng BKS	9.000.000	9.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	6.000.000	6.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên	6.000.000	6.000.000
Thu nhập Ban giám đốc		293.617.200	468.902.000
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	107.574.400	178.682.000
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	91.427.500	149.044.000
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	94.615.300	141.176.000
Cộng		395.617.200	570.902.000

Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điệp