

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY XD HÀ NỘI-CTCP

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

Số 104/QTCKT-TCT
Hà Nội, ngày 30 tháng 07 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) 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 2 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 2025):

- ☐ 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 Quý 2 năm 2025):

- ☐ 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: /07 /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;



TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Ngọc Quang

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 2/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	MS	T M	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.702.861.199.479	5.694.560.741.213
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		236.617.783.822	491.737.337.087
1. Tiền	111		223.635.538.822	478.755.092.087
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.982.245.000	12.982.245.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		56.377.985.021	6.652.985.021
1. Chứng khoán kinh doanh	121		100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		56.277.985.021	6.552.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.781.871.745.747	3.453.724.835.231
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		2.264.710.681.874	2.156.607.527.951
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		994.443.204.194	908.879.230.412
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		735.439.357.627	576.483.255.825
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(212.721.497.948)	(188.245.178.957)
IV. Hàng tồn kho	140		1.484.752.929.648	1.578.337.891.268
1. Hàng tồn kho	141		1.484.795.586.675	1.578.380.548.295
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		143.240.755.241	164.107.692.606
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.844.577.387	1.288.202.785
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		84.785.532.194	115.442.643.445
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		56.610.645.660	47.376.846.376
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.166.565.524.497	1.241.817.337.284
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.154.325.669	2.683.500.000
5. Phải thu dài hạn khác	215		4.154.325.669	2.683.500.000
II. Tài sản cố định	220		52.089.214.351	45.093.761.856
1. Tài sản cố định hữu hình	221		49.934.856.229	42.569.940.630
- Nguyên giá	222		192.788.420.353	179.758.720.605
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.853.564.124)	(137.188.779.975)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	309.225.606
- Nguyên giá	225		-	2.036.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.727.138.030)
3. Tài sản cố định vô hình	227		2.154.358.122	2.214.595.620
- Nguyên giá	228		2.808.687.283	2.808.687.283
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(654.329.161)	(594.091.663)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

IV. Bất động sản đầu tư	240	504.953.529.965	512.886.383.205
1. Nguyên giá	241	708.342.691.592	708.342.691.592
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242	(203.389.161.627)	(195.456.308.387)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	134.913.001.581	10.900.403.296
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	122.619.846.025	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12.293.155.556	10.900.403.296
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	463.815.223.521	664.902.252.751
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	179.103.438.956	346.587.341.761
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	336.229.751.222	364.346.649.145
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(51.517.966.657)	(46.031.738.155)
VI. Tài sản dài hạn khác	270	6.640.229.410	5.351.036.176
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6.287.581.446	4.998.388.212
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280	6.869.426.723.976	6.936.378.078.497
C- NỢ PHẢI TRẢ	300	5.080.044.726.812	5.280.980.645.897
I. Nợ ngắn hạn	310	4.758.373.790.892	5.055.573.645.554
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.177.911.645.168	1.129.457.640.871
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	270.607.958.955	849.968.322.088
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20.700.747.840	35.476.831.139
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	76.439.155.864	108.114.120.638
5. Phải trả người lao động	315	17.354.248.819	19.916.166.915
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	1.563.743.556.874	1.331.039.342.671
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	86.866.650.454	125.952.495.365
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	529.129.051.749	510.291.578.828
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	983.357.941.869	925.526.903.617
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	20.687.725.771	7.064.908.115
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	11.575.107.529	12.765.335.307
II. Nợ dài hạn	330	321.670.935.920	225.407.000.343
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	139.090.553.779	141.064.440.237
8. Phải trả dài hạn khác	338	250.000.000	150.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	176.933.241.035	78.795.419.000
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	4.589.724.742	4.589.724.742
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	807.416.364	807.416.364

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

		T	30/06/2026	01/01/2026
	MS	M	VND	VND
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.789.381.997.164	1.655.397.432.600
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
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.818.802.632)	(37.318.374.070)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		72.087.372.884	72.087.372.885
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		80.768.751.526	58.344.525.790
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		63.327.632.796	(5.697.426.080)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.441.118.730	64.041.951.870
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			259.997.097.327	147.936.329.936
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.869.426.723.976	6.936.378.078.497
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Nhật Quang



Nguyễn Thị Thu Hương



Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.148.169.320.690	891.389.523.542	1.645.004.468.511	1.757.901.437.947
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.148.169.320.690	891.389.523.542	1.645.004.468.511	1.757.901.437.947
4. Giá vốn hàng bán	11		1.137.257.682.378	876.052.601.651	1.570.591.276.894	1.690.869.241.504
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		10.911.638.312	15.336.921.891	74.413.191.617	67.032.196.443
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		42.796.596.091	38.920.827.239	44.030.259.713	40.038.063.804
8. Chi phí tài chính	23		23.389.277.571	12.551.109.081	38.233.386.698	24.161.395.445
Trong đó: Chi phí đi vay	24		20.534.248.894	12.535.634.232	29.892.129.519	24.145.920.596
9. Chi phí bán hàng	25		-		-	963.219.828
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		19.229.083.718	21.934.395.836	62.357.745.294	60.288.310.554
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		11.089.873.114	19.772.244.213	17.852.319.338	21.657.334.420
12. Thu nhập khác	31		24.013.810.441	20.908.128.842	36.132.305.345	51.970.108.128
13. Chi phí khác	32		20.408.270.312	20.478.267.794	30.442.182.259	49.485.238.609
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		3.605.540.129	429.861.048	5.690.123.086	2.484.869.519
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		14.695.413.243	20.202.105.261	23.542.442.424	24.142.203.939
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		668.929.339	447.307.083	2.397.414.085	1.025.462.735

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	14.026.483.904	19.754.798.178	21.145.028.339	23.116.741.204
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	13.163.751.524	19.790.721.264	17.441.118.730	22.926.808.628
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	862.732.380	(35.923.086)	3.703.909.609	189.932.576

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý 2 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
			ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.695.413.243	24.142.203.939
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		12.030.356.550	18.539.647.399
- Các khoản dự phòng	03		29.962.547.493	19.412.959.402
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(43.526.533.056)	(40.044.461.064)
- Chi phí đi vay	06		20.534.248.894	23.876.792.705
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33.696.033.124	45.927.142.381
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(333.904.406.831)	(166.378.707.781)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		93.584.961.620	4.603.871.233
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(17.802.548.812)	(71.402.041.638)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.845.567.836)	(539.786.190)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.534.248.894)	(24.575.747.123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.305.225.855)	(30.086.582.659)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.559.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(250.111.003.484)	(244.011.351.777)
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		(135.105.554.090)	(3.264.182.851)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	291.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(49.725.000.000)	39.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		196.330.737.693	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.030.259.713	24.482.077.114
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		55.530.443.316	60.508.894.263
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		178.559.099.019	666.768.338.799
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(224.948.937.956)	(559.514.617.809)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.149.154.160)	(41.819.321.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(60.538.993.097)	65.434.399.470

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý 2 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
			ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(255.119.553.265)	(118.068.058.044)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	491.737.337.087	438.522.216.415
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	236.617.783.822	320.454.158.371

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập

Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Đương Ngọc Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

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 392/QĐ-SGDHN ngày 14/4/2026 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.

1.2. Lĩnh vực 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 2 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp*Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc, Công ty con, liên doanh liên kết như sau:*

Tên đơn vị phụ thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Ban quản lý dự án số 1 (trước đây là 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

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 Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	57,00%	57,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%

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%

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 2 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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%

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

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

đồng không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính của các Công ty con của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ, Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp, Công ty TNHH MTV Hancorp 3, Công ty TNHH MTV Hantech, Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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 hợp nhất.

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

- (i) 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 nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/06/2026.
- (ii) 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 nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/06/2026.

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 hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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 liên doanh liên kết và đầu tư khác

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 hợp nhất.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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 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

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 đích danh.

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 chi phí trả trước

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 2 năm 2026

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 Tổng Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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
Tài sản cố định hữu hình khác	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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và 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 3 năm đến 5 năm.

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

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 năm, 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

Số năm

10 - 50

Nhà cửa và vật kiến trúc

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.

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

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 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 có 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.

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.
- 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 hợp nhất 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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.

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.

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 phần 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; 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 (TIẾP THEO)

Quý 2 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 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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định Tổng 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 các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 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

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; hoàn nhập 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.

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	14.130.457.727	20.496.311.494
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	209.505.081.095	458.258.780.593
Tương đương tiền (**)	12.982.245.000	12.982.245.000
Cộng	236.617.783.822	491.737.337.087

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	56.377.985.021	56.377.985.021	6.652.985.021	6.652.985.021
- Chứng khoán kinh doanh (**)	56.277.985.021	56.277.985.021	6.552.985.021	6.552.985.021
	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	56.377.985.021	56.377.985.021	6.652.985.021	6.652.985.021

(*) 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

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
- Trái phiếu (*)	100.000.000	-	100.000.000	-
	100.000.000	-	100.000.000	-

(*) Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp Hà Nội. Thông tin về trái phiếu như sau:

- Đơn vị phát hành: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

- Ngày phát hành: 25/12/2018;

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 2 năm 2026

- Số lượng: 100 trái phiếu; mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu;

- Kỳ hạn: 10 năm;

- Lãi suất: thả nổi có điều chỉnh định kỳ.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ				30/06/2026				01/01/2026			
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	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 liên doanh, liên kết												
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	179.103.438.956		(18.639.280.175)	179.103.438.956		(13.153.051.673)				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	8.320.000.000		(3.706.000.000)	8.320.000.000		(3.706.000.000)				
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	36,00%	36,00%	3.706.000.000		-	3.706.000.000		-				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	2.244.173.657		-	2.244.173.657		-				
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	9.706.450.571		-	9.706.450.571		-				
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	2.845.200.000		(2.791.280.175)	2.845.200.000		(2.791.280.175)				
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	19.087.163.048		-	19.087.163.048		-				
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	91.614.451.680		-	91.614.451.680		-				
Công ty CP Đầu Tư cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	3.500.000.000		-	3.500.000.000		-				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	11,08%	22,00%	6.000.000.000		-	6.000.000.000		-				
			30.800.000.000		(12.142.000.000)	30.800.000.000		(6.655.771.498)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	11,02%	22,00%	1.280.000.000		-	1.280.000.000		-				

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

	Tỷ lệ		30/06/2026		01/01/2026	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			336.229.751.222	(32.878.686.482)	364.346.649.145	(32.878.686.482)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	13,68%	13,68%	17.428.165.112	-	17.428.165.112	-
Công ty Cổ phần Bạch đăng	12,97%	12,97%	4.542.847.049	-	4.542.847.049	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%	4.500.000.000	(4.500.000.000)	4.500.000.000	(4.500.000.000)
Tuyên Quang	25,00%	25,00%	32.500.000.000	(19.500.000.000)	32.500.000.000	(19.500.000.000)
Công ty Cổ phần SAHABAK (3)	10,00%	10,00%	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	1,27%	1,27%	1.695.579.072	-	1.695.579.072	-
Công ty Cổ phần ĐT & PTXây dựng I Hà Nội	2,95%	2,95%	1.474.200.000	(114.430.500)	1.474.200.000	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Cmc - Vinaconex E&C	10,25%	10,25%	3.488.318.859	(1.479.341.982)	3.488.318.859	(1.479.341.982)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	1,50%	1,50%	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,16%	1,16%	1.613.940.000	(1.068.690.000)	1.613.940.000	(1.068.690.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Gas đô thị (1)	0,17%	0,17%	690.000.000	-	690.000.000	-
Công ty chứng khoán Dầu khí (2)	8,06%	8,06%	175.218.750.000	-	175.218.750.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cà	1,45%	1,45%	3.216.224.000	(3.216.224.000)	3.216.224.000	(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần BOT xe điện mặt đất số 1	10,07%	10,07%	55.861.727.130	-	55.861.727.130	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	6,00%	6,00%	-	-	43.820.063.035	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	15,00%	15,00%	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đô thị Mộc Châu (***)	9,00%	9,00%	-	-	1.725.000.000	-

Tổng 515.333.190.178 (*) (51.517.966.657) 543.450.088.101 (*) (46.031.738.155)

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 2 năm 2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	2.264.710.681.874	-	1.255.364.207.471	-
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	
Trung tâm Chính hình và Phục hồi Chức năng TP HCM				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.813.589.744		10.155.423.360	
Bệnh viện Nhi Trung ương	16.580.108.238		16.580.108.238	
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước				
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	-		15.586.038.600	
Công ty bảo tàng HCM				
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	119.245.232.113		44.580.757.769	
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	81.838.836.970		88.860.545.750	
Các khoản phải thu khách hàng khác	957.678.340.016		901.243.320.480	
Cộng	2.264.710.681.874	-	2.156.607.527.951	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (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	-

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 2 năm 2026

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	62.984.769.245
Công ty Cổ phần Hasky	-	-
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
Cty TNHH kỹ thuật xây dựng E-POWER	-	-
Công ty CP Bạch Đằng	-	-
Công ty TNHH MTV BCA - THĂNG LONG	71.506.293.470	3.441.233.702
Công ty Cổ phần Armephaco	16.132.636.500	16.132.636.500
Công ty TNHH Thương mại và Công nghệ Tân Thành An		
Các đối tượng khác	764.240.758.164	548.180.620.295
Cộng	994.443.204.194	908.879.230.412

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	736.170.887.082	(88.910.054.229)	576.483.255.825	(88.910.054.229)
- Tạm ứng	114.451.300.571		111.479.329.455	
- Ký cược, ký quỹ	11.565.470.395		12.639.296.064	
- Phải thu khác	610.154.116.116		452.364.630.306	
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	
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xi nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ			16.608.035.915	
Các khoản phải thu khác	381.085.000.490	(74.057.801.249)	346.651.615.447	(74.057.801.249)

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 2 năm 2026

Dài hạn	3.754.325.669	-	2.683.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	2.103.825.669		2.683.500.000	
- Phải thu dài hạn khác	1.650.500.000			
Cộng	739.925.212.751	(88.910.054.229)	579.166.755.825	(88.910.054.229)

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.672.031.151		5.244.651.184	
Công cụ, dụng cụ	367.350.032		362.098.232	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.475.695.618.737	(42.657.027)	1.568.368.627.147	(42.657.027)
Thành phẩm	747.622.883		760.965.905	
Hàng hóa	3.312.963.872		3.644.205.827	
Cộng	1.484.795.586.675	(42.657.027)	1.578.380.548.295	(42.657.027)

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án khác	122.619.846.025			
Cộng	122.619.846.025	-	-	-
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000		560.150.000	560.150.000
Chi phí cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 số Quang Trung	11.733.005.556	-	10.041.230.495	10.041.230.495
Chi phí mua tài sản cố định khác			299.022.801	299.022.801
Cộng	12.293.155.556	-	10.900.403.296	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

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)

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	78.545.702.035	56.283.141.921	35.050.512.557	9.879.364.092	179.758.720.605
Mua trong năm	239.963.603	6.472.034.424	5.195.050.905	37.996.091	11.945.045.023
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.036.363.636	36.272.727			-
Tăng khác	239.963.603	211.508.494	857.681.208	321.171.667	2.393.808.030
Giảm khác					1.309.153.305
Số dư tại 30/06/2026	81.061.992.877	63.002.957.566	41.103.244.670	10.238.531.850	192.788.420.353
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	45.390.797.947	55.814.935.091	26.418.051.215	9.564.995.722	137.188.779.975
Khấu hao trong kỳ	3.020.270.522	306.414.595	1.781.184.486	30.308.778	5.138.178.381
Tăng khác	1.478.314.679	36.272.727		321.171.667	1.835.759.073
Điều chuyển nội bộ					-
Thanh lý, nhượng bán	239.963.603	211.508.494	857.681.208		1.309.153.305
Điều chuyển nội bộ					-
Số dư tại 30/06/2026	50.129.346.751	56.369.130.907	29.056.916.909	9.916.476.167	142.853.564.124
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	33.154.904.088	468.206.830	8.632.461.342	314.368.370	42.569.940.630
Tại 31/12/2026	30.932.646.126	6.633.826.659	12.046.327.761	322.055.683	49.934.856.229

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 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	1.719.187.283	1.089.500.000	2.808.687.283
Mua trong năm			-
Giảm khác			-
Số dư tại 31/03/2026	1.719.187.283	1.089.500.000	2.808.687.283
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	-	594.091.663	594.091.663
Khấu hao trong kỳ			-
Tăng khác		60.237.498	60.237.498
Số dư tại 31/03/2026	-	654.329.161	654.329.161
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	1.719.187.283	495.408.337	2.214.595.620
Tại 31/03/2026	1.719.187.283	435.170.839	2.154.358.122

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	30/06/2026 VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	708.342.691.592	-	-	708.342.691.592
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	696.213.597.723	-	-	696.213.597.723
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	12.129.093.869	-	-	12.129.093.869
Giá trị hao mòn lũy kế	195.456.308.387	8.559.078.701	626.225.461	203.389.161.627
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	193.113.866.502	8.196.783.955	626.225.461	200.684.424.996
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	2.342.441.885	362.294.746	-	2.704.736.631
Giá trị còn lại	512.886.383.205	(8.559.078.701)	626.225.461	504.953.529.965
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	503.099.731.221	(8.196.783.955)	626.225.461	495.529.172.727
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	9.786.651.984	(362.294.746)	-	9.424.357.238

(*): Bất động sản đầu tư là nhà gồm:

Bất động sản đầu tư cho thuê

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

- (1) Tầng hầm, trung tâm thương mại khối 3 tầng, tầng 1 và tầng 2, diện tích khu văn phòng thuộc dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long;
- (2) Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- (3) Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- (4) Bãi đỗ xe P2 khu Ngoại giao đoàn.
- (5) Tầng hầm N01T6,7 thuộc dự án nhà ở cao tầng N01T6,7 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn.
- (6) Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- (7) Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower;
- (8) Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn;
- (9) Diện tích sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

- (10) Biệt thự 28.6 dự án khu dân cư Phương An - Long Thọ, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

(): Bất động sản đầu tư cho thuê là cơ sở hạ tầng bao gồm:**

- (1) Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A, Dự án Ngoại giao đoàn;
- (2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8, Dự án Ngoại giao đoàn.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.844.577.387	1.288.202.785
Công cụ dụng cụ phân bổ	1.844.577.387	1.288.202.785
Tiền thuê đất	-	-
Dài hạn	6.287.581.446	4.998.388.212
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.112.628.407	1.379.426.466
Chi phí Quản lý doanh nghiệp các năm trước của các chi nhánh.	3.047.012.789	-
Chi phí chờ phân bổ khác	1.127.940.250	3.618.961.746
Cộng	8.132.158.833	6.286.590.997

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.12 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 (VND)	Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ	01/01/2026 (VND)
		Gốc	Lãi		
Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	983.357.941.869		481.180.083.647	423.349.045.395	925.526.903.617
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	456.077.136.892		125.576.296.289	267.604.369.788	598.105.210.391
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch (3)	469.479.835.752		351.562.843.024	147.500.258.583	265.417.251.311
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	18.050.089.280			3.176.322.690	3.176.322.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (5)	18.658.000.000				18.658.000.000
Các đối tượng khác	21.092.879.945		4.040.944.334	5.068.094.334	22.120.029.945
Vay dài hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	176.933.241.035		98.137.822.035	-	78.795.419.000
	176.933.241.035		98.137.822.035		78.795.419.000
Cộng	1.160.291.182.904		579.317.905.682	423.349.045.395	1.004.322.322.617

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.17 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.177.911.645.168	1.129.457.640.871
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng E - POWER	62.816.961.030	32.531.142.042
Công ty CP HASKY	55.223.405.907	41.303.576.530
Công ty TNHH Hà Hùng	1.444.469.395	1.975.013.856
Công ty CP Điện máy R.E.E	18.254.690.882	45.999.286.270
Công ty TNHH Kết cấu thép Khương Thành	15.159.109.409	-
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	6.812.010.973	726.890.425
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	33.677.312.353	54.082.068.757
Công ty CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	22.463.650.749	26.928.238.037
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	25.415.850.671	18.763.030.556
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	41.719.984.698	19.835.103.496
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng HCM	5.916.521.471	5.916.521.471
Các đối tượng khác	884.879.663.924	877.268.755.725
Cộng	1.177.911.645.168	1.129.457.640.871

5.18 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	17.933.593.928	24 183 382 928
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	-	514.020.534.055
Ban quản lý dự án B1	23.629.907.817	23.629.907.817
Các đối tượng khác	229.044.457.210	312.317.880.216
Tổng	270.607.958.955	849.968.322.088

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 2 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	30/06/2026 VND
Phải nộp	108.114.120.638	36.073.511.375	47.047.728.309	97.139.903.704
<i>Ngắn hạn</i>	<i>108.114.120.638</i>	<i>36.073.511.375</i>	<i>47.047.728.309</i>	<i>97.139.903.704</i>
Thuế giá trị gia tăng	6.122.848.050	3.710.229.261	3.935.661.689	5.897.415.622
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.337.108.532	2.407.066.240	6.506.753.638	2.237.421.134
Thuế thu nhập cá nhân	312.799.148	2.131.164.398	2.067.630.396	376.333.150
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	60.309.814.388	27.805.904.245	19.763.534.646	68.352.183.987
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	34.849.902.000	-	14.149.154.160	20.700.747.840
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	181.648.520	19.147.231	624.993.780	(424.198.029)
Phải thu	47.376.846.376	45.182.672.610	54.416.471.894	56.610.645.660
Thuế giá trị gia tăng	38.301.697.446	39.415.441.995	48.701.034.245	47.587.289.696
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.997.804.571	2.808.734.367	2.756.877.709	8.945.947.913
Thuế thu nhập cá nhân	7.400	7.400	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	76.336.959	2.958.488.848	2.958.559.940	76.408.051
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000

(*) 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.

(*): Đây là các khoản chậm nộp: Phạt chậm nộp cổ tức, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế đất.....

5.20 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.563.743.556.874	1.331.039.342.671
Chi phí lãi vay	924.871.357	1.878.939.875
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.289.126.768.362	964.196.796.062
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	272.367.153.318	361.536.117.197
Chi phí phải trả khác	1.324.763.837	3.427.489.537
Cộng	1.563.743.556.874	1.331.039.342.671

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.21 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	529.129.051.749	545.768.409.967
Kinh phí công đoàn	10.904.789.540	11.155.013.531
Bảo hiểm xã hội	1.018.414.856	669.982.290
Bảo hiểm y tế	92.642.599	53.726.051
Bảo hiểm thất nghiệp	56.499.651	51.447.191
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.057.806.053	538.728.702
Các khoản phải trả, phải nộp khác	514.998.899.050	533.299.512.202
<i>Cổ tức lợi nhuận phải trả</i>	<i>613 680 389</i>	<i>609.429.139</i>
<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 NGĐ</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>Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)</i>	<i>292.457.253.530</i>	<i>292.457.253.530</i>
<i>Phải trả lãi vay</i>		<i>1.517.613.193</i>
<i>Công ty BĐS Tú Minh (***)</i>	<i>21.831.000.000</i>	<i>21.831.000.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>169.079.705.773</i>	<i>182.543.392.761</i>
Dài hạn	250.000.000	150.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	250.000.000	150.000.000
Cộng	529.379.051.749	545.918.409.967

(*): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15/07/2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04/8/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án “Khu đô thị mới Quế Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh”. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ góp 5%, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land góp 95%. Lợi nhuận và rủi ro được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

(**): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh thống nhất hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hai bên tham gia tất cả các hoạt động hợp tác liên quan để thực hiện đầu tư kinh doanh Dự án có hiệu quả và được hưởng lợi nhuận tương đương tỷ lệ vốn góp. Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn đang tiến hành các thủ tục xin UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương hợp tác đầu tư dự án.

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 2 năm 2026

5.22 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	86.866.650.454	125.952.495.365
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	74.271.147.810	73.512.972.810
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	-	2.922.778.860
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"		40.144.762.531
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	8.647.729.728	5.424.208.248
Dài hạn	139.090.553.779	141.064.440.237
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	138.976.553.779	140.950.440.237
Tòa nhà hỗn hợp N01T6-T7 khu ngoại giao đoàn	-	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	114.000.000	114.000.000
Cộng	225.957.204.233	267.016.935.602

(*) Đây là doanh thu nhận trước tiền cho thuê trung tâm thương mại theo:

(1) Hợp đồng cho thuê ngày 29/11/2012 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương.

(2) Biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 05 năm 2017 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.

Tổng giá trị hợp đồng là 218 tỷ, thời hạn cho thuê 50 năm từ ngày 29/11/2012.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.23 Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích của cổ đông chưa kiểm soát	
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	149.696.438.401	1.631.200.512.017
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	3.935.963.096	67.977.914.966
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	(5.045.437.100)	(5.045.437.100)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(35.262.000.000)	(35.262.000.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	943.763.838	(943.763.838)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(1.361.503.312)	(2.691.825.062)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ (*)	-	-	-	437.000.000	(2.437.000.000)	(2.000.000.000)
Điều chỉnh tại các công ty con	-	-	-	-	598.199.054	1.218.267.779
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	81.488.235	-
Số dư tại 01/01/2026	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	72.087.372.885	147.936.329.936	1.655.397.432.600
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	3.703.909.609	21.145.028.339
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	478.645.865	(478.645.865)	-
Tăng giảm hợp nhất	-	-	(500.428.562)	-	107.210.826.775	107.210.826.775
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1.624.676.872	5.628.709.450
Số dư tại 30/06/2026	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.818.802.632)	72.566.018.750	259.997.097.327	1.789.381.997.164

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.29 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/06/2026 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	1.410.480.000.0

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 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 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.122.722.106.484	867.147.475.088
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.822.615.846	24.242.048.454
Doanh thu khác	624.598.360	-
Cộng	1.148.169.320.690	891.389.523.542

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.122.563.035.824	861.367.327.239
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14.694.646.554	14.685.274.412
Cộng	1.137.257.682.378	876.052.601.651

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	464.020.748	653.727.239
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	42.332.575.343	38.267.100.000
Cộng	42.796.596.091	38.920.827.239

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí đi vay	23.284.277.571	12.535.634.232
Chi phí tài chính khác	105.000.000	15.474.849
Cộng	23.389.277.571	12.551.109.081

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

6.5 Thu nhập khác

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định		
Cho thuê văn phòng, địa điểm	1.841.457.778	2.499.690.724
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu, các đơn vị thuê tại 57 Quang Trung	18.893.434.421	16.076.482.632
Lãi đầu tư tài sản	3.044.470.166	
Thu nhập từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	34.777.914	
Thu nhập khác	199.670.162	2.331.955.486
Cộng	24.013.810.441	20.908.128.842

6.6 Chi phí khác

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	12.627.646.194	16.085.174.544
Gía trị còn lại, Chi phí thanh lý tài sản		
Chi phí khác	7.780.624.118	4.393.093.250
Cộng	20.408.270.312	20.478.267.794

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

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.229.083.718	21.934.395.836
Chi phí nhân viên quản lý	12.240.738.656	12.588.710.864
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	162.313.771	
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.560.794	
	1.768.979.223	1.778.990.563
Chi phí khấu hao TSCĐ		
	756.074.209	769.259.933
Thuế phí và lệ phí		
	3.152.160.930	6.797.434.476
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí bằng tiền khác	1.137.256.135	
Cộng	19.229.083.718	21.934.395.836

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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 hợp nhất 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 2 năm 2025 do Tổng công ty lập.

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Dương Ngọc Quang