

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: 474../TCKT-TCT

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 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 giữa niên độ 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 soát xét giữa niên độ năm 2026):

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét giữa niên độ năm 2026):

☐ 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: /08/2026 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 GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 59

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

TỔNG CÔNG TY

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy Chứng nhận 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.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đậu Văn Diện	Chủ tịch (tạm đình chỉ chức vụ từ ngày 29/6/2026)
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên (tạm thời phụ trách Hội đồng Quản trị từ ngày 29/6/2026)
Ông Nguyễn Đỗ Quý	Thành viên
Ông Dương Ngọc Quang	Thành viên
Ông Trần Huyền Linh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Đinh Công Thụ	Trưởng ban
Bà Dương Thị Kim Quy	Thành viên
Bà Trần Thị Kim Liên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đỗ Quý	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Hồng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/5/2026)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



Dương Ngọc Quang
Phó Tổng Giám đốc
(Giấy ủy quyền số 228/UQ-CCT ngày 04/3/2026)
Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Số: 434/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP, được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 59, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại thời điểm 30/6/2026, số dư công nợ phải thu (Mã số 131, 132, 135) tại các Công ty con chưa đối chiếu, xác nhận đầy đủ là 73,40 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 73,68 tỷ VND), việc xác định dự phòng các khoản phải thu quá hạn thanh toán cần trích lập do Ban lãnh đạo các Công ty con tự xác định; số dư công nợ phải trả (Mã số 311, 312, 319) chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ tại các Công ty con là 155,67 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 156,24 tỷ VND); số dư khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" (mã số 261) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ chưa được phân bổ vào chi phí các năm trước đó là 3,05 tỷ VND (tại ngày 31/12/2025 là 3,05 tỷ VND). Chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để có thể đưa ra kết luận đối với tính hiện hữu của các khoản công nợ phải thu, phải trả này, cũng như các khoản dự phòng cần trích lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đối với các khoản nợ quá hạn thanh toán. Do đó, chúng tôi không thể xác định được số liệu cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 của Tổng Công ty hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.2c và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được Ban lãnh đạo Tổng Công ty trình bày theo phương pháp giá gốc. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra kết luận đối với giá trị cần phải phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên kết trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 của Tổng Công ty.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		5.825.494.087.990	5.694.560.741.213
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	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	5.2	54.897.313.808	6.652.985.021
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	54.797.313.808	6.552.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.905.444.502.874	3.453.724.835.231
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.370.095.947.786	2.156.607.527.951
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.010.485.847.270	908.879.230.412
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	737.584.205.766	576.483.255.825
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(212.721.497.948)	(188.245.178.957)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	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		143.781.557.838	164.107.692.606
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.844.577.387	1.288.202.785
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		85.634.662.359	115.442.643.445
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	56.302.318.092	47.376.846.376

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		1.168.202.458.499	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	5.5	4.154.325.669	2.683.500.000
II. Tài sản cố định	220		52.121.242.129	45.093.761.856
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	49.966.884.007	42.569.940.630
- Nguyên giá	222		192.820.448.671	179.758.720.605
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(142.853.564.664)	(137.188.779.975)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	-	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	5.11	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)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.12	504.865.463.967	512.886.383.205
1. Nguyên giá	241		708.342.691.592	708.342.691.592
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(203.477.227.625)	(195.456.308.387)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		134.913.001.581	10.900.403.296
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.13	134.913.001.581	10.900.403.296
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2c	465.540.223.521	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		337.954.751.222	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)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		6.608.201.632	5.351.036.176
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	6.255.553.668	4.998.388.212
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		6.993.696.546.489	6.936.378.078.497

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		5.204.412.161.079	5.280.980.645.897
I. Nợ ngắn hạn	310		4.882.163.052.432	5.055.573.645.554
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.195.089.716.144	1.129.457.640.871
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	375.102.125.754	849.968.322.088
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	21.314.428.229	35.459.331.139
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	76.989.504.213	73.264.218.638
5. Phải trả người lao động	315		17.354.248.819	19.916.166.915
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	1.563.743.556.874	1.331.039.342.671
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.19	86.921.195.908	125.952.495.365
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.20	530.027.501.322	545.158.980.828
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.21	983.357.941.869	925.526.903.617
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.22	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		322.249.108.647	225.407.000.343
7. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	5.19	139.090.553.779	141.064.440.237
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.20	828.172.727	150.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.21	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	5.22	807.416.364	807.416.364
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.23	1.789.284.385.410	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		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		72.087.372.885	72.087.372.885
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		75.591.416.925	58.344.525.790
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		57.813.030.118	(5.697.426.080)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.778.386.807	64.041.951.870
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		264.576.391.611	147.936.329.936
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.993.696.546.489	6.936.378.078.497
(440 = 300+400)				

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.645.406.010.948	1.756.096.823.947
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	28.467.708	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.645.377.543.240	1.756.096.823.947
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.571.258.231.218	1.688.168.289.060
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		74.119.312.022	67.928.534.887
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	43.925.253.652	39.753.461.064
8. Chi phí tài chính	23	6.4	38.128.386.698	28.507.506.189
Trong đó: Chi phí đi vay	24		32.642.158.196	23.876.792.705
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	963.219.828
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	61.355.231.393	55.657.597.070
11. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+((22-23)-(25+26))+27}	30		18.560.947.583	22.553.672.864
13. Thu nhập khác	31	6.6	36.132.305.347	51.187.205.685
14. Chi phí khác	32	6.6	30.442.182.259	49.598.674.610
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	5.690.123.088	1.588.531.075
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		24.251.070.671	24.142.203.939
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.406.959.839	1.025.462.735
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		21.844.110.832	23.116.741.204
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		17.778.386.807	23.152.664.291
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.065.724.025	(35.923.087)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	126	164

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026



Phó Tổng Giám đốc

Dương Ngọc Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.251.070.671	24.142.203.939
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.579.997.785	18.539.647.399
- Các khoản dự phòng	03		43.585.365.149	19.412.959.402
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(43.714.387.304)	(40.044.461.064)
- Chi phí đi vay	06		32.642.158.196	23.876.792.705
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		68.344.204.497	45.927.142.381
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(306.536.858.386)	(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		(233.275.315.446)	(71.402.041.638)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.813.540.058)	(539.786.190)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(32.975.876.777)	(24.575.747.123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.454.896.980)	(30.086.582.659)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.132.227.778)	(1.559.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(420.259.549.308)	(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		(13.249.019.851)	(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		(50.244.328.787)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	39.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		40.719.936.965	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43.089.450.339	24.482.077.114
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		23.316.038.666	60.508.894.263

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		570.107.085.240	666.768.338.799
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(414.138.224.953)	(559.514.617.809)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.144.902.910)	(41.819.321.520)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>141.823.957.377</i>	<i>65.434.399.470</i>
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

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Dương Ngọc Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước thành lập theo Quyết định số 990/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tổng Công ty thực hiện cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần ngày 14/08/2014.

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, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 (mười hai) ngày 23/3/2021.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy Chứng nhận 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, Thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính

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 kỳ: 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và đơn vị phụ thuộc 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 Cổ phần 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	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Hantech	Hà Nội	Thi công xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1	Hà Nội	Thi công xây dựng	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Hà Nội	Thi công xây dựng và dịch vụ	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	57,00%	57,00%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Xây dựng và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
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 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối kỳ kế toán

Tổng số nhân viên của toàn Tổng Công ty và Công ty con tại ngày 30/6/2026 là: 590 người (tại ngày 31/12/2025 là 575 người).

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Tổng Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 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 giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6. 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 hợp nhất biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông 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 giữa niên độ được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty đã được soát xét và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Công ty Cổ phần 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, Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch. Tổng Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết 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 giữa niên độ.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

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 tổn thất của các khoản đầu tư vào góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên doanh, 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 niên độ kế toán.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

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 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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

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 vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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 kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

10 - 50

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

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 vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả này 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty liên doanh, liên kết);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Văn bản chấp thuận của Bộ Xây dựng.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ) không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Tổng Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của 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 thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tổng Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định 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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của hợp đồng xây dựng, 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 đã tiêu thụ trong kỳ.

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.

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

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 kỳ 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 kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 trong kỳ, Tổng Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là xây lắp và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Tổng 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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(*): Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	120.802.825.451	359.029.358.188
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	42.917.860.558	45.634.072.651
Đối tượng khác	45.784.395.086	53.595.349.754
Cộng	209.505.081.095	458.258.780.593

(**): Chi tiết các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	12.982.245.000	12.982.245.000
Cộng	12.982.245.000	12.982.245.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Trái phiếu	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-
Trái phiếu ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-
Cộng	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 I Hà Nội. Thông tin về trái phiếu như sau: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Ngày phát hành: 25/12/2018; 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.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	54.797.313.808	54.797.313.808	-	6.552.985.021	6.552.985.021	-
Tiền gửi có kỳ hạn	54.797.313.808	54.797.313.808	-	6.552.985.021	6.552.985.021	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long				3.000.000.000	3.000.000.000	
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.292.985.021	3.292.985.021	-	3.292.985.021	3.292.985.021	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	1.000.000.000	1.000.000.000				
Đối tượng khác	504.328.787	504.328.787	-	260.000.000	260.000.000	-
Cộng	54.797.313.808	54.797.313.808	-	6.552.985.021	6.552.985.021	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết								
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	179.103.438.956	39.411.707.101	(18.639.280.175)	346.587.341.761	333.434.290.088	(13.153.051.673)
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	8.320.000.000	8.320.000.000	-	8.320.000.000	8.320.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	3.706.000.000	-	(3.706.000.000)	3.706.000.000	-	(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	36,00%	36,00%	2.244.173.657	2.244.173.657	-	2.244.173.657	2.244.173.657	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	9.706.450.571	9.706.450.571	-	9.706.450.571	9.706.450.571	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	2.845.200.000	53.919.825	(2.791.280.175)	2.845.200.000	53.919.825	(2.791.280.175)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp (1)			-	-	-	17.428.165.112	17.428.165.112	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	19.087.163.048	19.087.163.048	-	19.087.163.048	19.087.163.048	-
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	91.614.451.680	91.614.451.680	-	91.614.451.680	91.614.451.680	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (2)	0,00%	0,00%	-	-	-	150.055.737.693	150.055.737.693	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	11,1%	22,0%	30.800.000.000	18.658.000.000	(12.142.000.000)	30.800.000.000	24.144.228.502	(6.655.771.498)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bạch	11,0%	22,0%	1.280.000.000	1.280.000.000	-	1.280.000.000	1.280.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào đơn vị khác			337.954.751.222	305.076.064.740	364.346.649.145	331.467.962.663
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049	4.542.847.049	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	-
Công ty Cổ phần Sahabak (4)	25,00%	25,00%	32.500.000.000	13.000.000.000	32.500.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072	1.695.579.072	1.695.579.072	1.695.579.072
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000	1.359.769.500	1.474.200.000	1.359.769.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859	2.008.976.877	3.488.318.859	2.008.976.877
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG)	1,16%	1,16%	1.613.940.000	545.250.000	1.613.940.000	545.250.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	0,17%	0,17%	690.000.000	690.000.000	690.000.000	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%	175.218.750.000	175.218.750.000	175.218.750.000	175.218.750.000
Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000	-	3.216.224.000	-
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%	55.861.727.130	55.861.727.130	55.861.727.130	55.861.727.130
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng (3)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	15,00%	15,00%	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Thị công Cơ giới Xây lắp	28,53%	28,53%	17.428.165.112	17.428.165.112	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	9,00%	9,00%	1.725.000.000	1.725.000.000	1.725.000.000	1.725.000.000
Cộng			517.058.190.178	344.487.771.841	517.966.657	710.933.990.906
					664.902.252.751	(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

- (1) Trong năm, Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành thêm cổ phần. Công ty không tham gia góp vốn/mua thêm cổ phần trong đợt tăng vốn này. Theo đó, số lượng cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp không thay đổi, tuy nhiên tỷ lệ vốn nắm giữ, quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp giảm từ 28,53% xuống còn 13,7% (Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 02 năm 2005 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 12 tháng 12 năm 2025).
- (2) Nghị quyết đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức ngày 25 tháng 02 năm 2026. Vốn điều lệ đã đăng ký: 750.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi tỷ đồng), tương ứng với 7.500.000 (Bằng chữ: Bảy triệu năm trăm nghìn) cổ phần. Vốn điều lệ sau khi điều chỉnh: 262.286.578.045 VND (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi hai tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm mười tám nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng), tương ứng với 2.622.866 (Bằng chữ: Hai triệu sáu trăm hai nghìn tám trăm sáu mươi sáu) cổ phần. Hình thức giám vốn: Điều chỉnh vốn điều lệ theo số vốn thực góp của các cổ đông. Điều chỉnh thông tin số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu vốn tương ứng của từng cổ đông sau khi Công ty điều chỉnh vốn điều lệ, cụ thể như sau: Trước khi điều chỉnh của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP vốn điều lệ đăng ký góp 330.000.000 VND; Số lượng cổ phần phổ thông 3.300.000; tỷ lệ sở hữu vốn 44%. Sau điều chỉnh vốn điều lệ thực góp 149.555.309.131 VND; Số lượng cổ phần phổ thông 1.495.553; Tỷ lệ sở hữu vốn 57%.
- (3) Nghị quyết số 70/NQ-HDQT ngày 21/11/2025 của HĐQT Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP về việc Phê duyệt giá khởi điểm và Phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng; Nghị quyết số 06/NQ-HDQT ngày 06/01/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng về việc sử dụng quỹ đầu tư phát triển mua lại cổ phần đã chào bán của Công ty. Biên bản xác định kết quả chào bán cổ phần của Hội đồng chào bán cổ phần thuộc sở hữu của Tổng Công ty xây dựng Hà Nội - CTCP tại Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng ngày 29/12/2025; Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần ngày 30/01/2026 giữa Tổng Công ty xây dựng Hà Nội CTCP và Công ty cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng số lượng cổ phần chuyển nhượng 900.000 cổ phần (Bằng chữ: Chín trăm nghìn cổ phần). Giá chuyển nhượng: 49.500 đồng/cổ phần (Bằng chữ: Bốn chín nghìn năm trăm đồng/cổ phần). Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng: 44.550.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn).
- (4): Tỷ lệ góp vốn bao gồm cả phần Tổng Công ty đứng tên cho các cổ đông khác. Phần vốn góp Tổng Công ty đang đứng tên này được thuyết minh tại Thuyết minh số 5.20.

(*): Tại ngày 30/6/2026, Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết đang được phản ánh theo phương pháp giá gốc. Đối với các khoản đầu tư còn lại, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đánh giá giá trị dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trên cơ sở giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Tổng Công ty tự xác định.

Giao dịch các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	2.370.095.947.786	(123.811.443.718)	2.156.607.527.951	(99.335.124.727)
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu I	235.194.621.537	-	235.194.621.537	-
- Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	215.989.585.052	-	215.989.585.052	-
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	48.699.900.000	-	48.699.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	478.621.769.093	-	478.621.769.093	-
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	10.813.589.744	-	10.155.423.360	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	119.245.232.113	-	44.580.757.769	-
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	-	-	15.586.038.600	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	100.048.699.111	-	100.048.699.111	-
UBND tỉnh Đồng Nai	81.838.836.970	-	88.860.545.750	-
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	58.211.100.588	(18.138.874.279)	58.211.100.588	-
Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	3.076.652.412	-	3.076.652.412	-
Công ty CP Intimex Việt Nam	2.209.072.595	-	2.209.072.595	-
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	7.727.340.003	-	7.727.340.003	-
Công ty TNHH đầu tư và PT đô thị Gia Lâm	88.860.604.159	-	159.185.833.421	-
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	-	-	4.073.821.286	-
Công ty cổ phần FECON	893.650.127.170	(105.672.569.439)	658.477.550.135	(99.335.124.727)
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.370.095.947.786	(123.811.443.718)	2.156.607.527.951	(99.335.124.727)
Cộng	1.538.098.841	-	1.533.431.808	-

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dư phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dư phòng
Ngân hạn	1.010.485.847.270	(33.068.109.000)	908.879.230.412	(33.068.109.000)
Công ty Cổ phần Hancorp	206.362.931.835	-	198.561.223.855	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	-	62.984.769.245	-
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000	-	50.417.419.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	-	29.161.327.815	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Hancorp 5	11.052.000.050	-	11.052.000.050	-
	129.143.371.400	-	129.143.371.400	-
Công ty Cổ phần Cung cấp Thiết bị và Dịch vụ bảo dưỡng Hàng không		-		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	3.177.981.508	-	4.095.992.775	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	-	2.620.278.275	-
Các đối tượng khác	515.565.768.142	(33.068.109.000)	420.842.847.997	(33.068.109.000)
Cộng	1.010.485.847.270	(33.068.109.000)	908.879.230.412	(33.068.109.000)

260.122.468.135

253.038.361.566

*Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	737.584.205.766	(88.910.054.229)	576.483.255.825	(88.910.054.229)
Tạm ứng	118.863.320.094	-	111.479.329.455	-
Ký cược, kỳ quỹ	11.565.470.395	-	12.639.296.064	-
Phải thu khác	607.155.415.277	(88.910.054.229)	452.364.630.306	(88.910.054.229)
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 Lamak	4.667.351.532	-	4.667.351.532	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lamak	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	4.824.594.541	-	4.824.594.541	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	1.705.264.932	-	1.283.589.360	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	1.357.979.742	-	1.370.197.742	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	46.060.259.707	-	45.035.486.608	-
Công ty Cổ phần Hancorp	16.608.035.915	-	16.608.035.915	-
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xi nghiệp của Công ty cổ phần Dầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	137.846.134.250	-	-	-
Hội đồng đền bù GPMB huyện Mỹ Đức (cũ)	362.162.035.497	(74.057.801.249)	346.651.615.447	(74.057.801.249)
Các khoản phải thu khác	4.154.325.669	-	2.683.500.000	-
	4.154.325.669	-	2.683.500.000	-
Dài hạn	741.738.531.435	(88.910.054.229)	579.166.755.825	(88.910.054.229)
Ký cược, kỳ quỹ	147.908.674.047	(14.852.252.980)	148.254.098.690	(14.852.252.980)
Cộng				

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
33.429.921.970	17.429.921.970	33.429.921.970	17.429.921.970
70.920.622.916	16.785.938.128	70.920.622.916	16.785.938.128
29.673.759.161	14.821.506.181	29.673.759.161	14.821.506.181
25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
5.939.869.743	-	5.939.869.743	-
58.211.100.588	40.072.226.309	-	-
118.147.610.492	40.400.611.573	107.285.501.092	35.875.946.885
342.231.702.109	129.510.204.161	273.158.492.121	84.913.313.164
			(188.245.178.957)

Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển xây dựng

Công ty CP xây dựng Hancorp.2

Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng

Công ty TNHH MTV Viễn Đông Phú Quốc

Công ty TNHH Tân Long

Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới

Các đối tượng khác

Cộng

5.7 Hàng tồn kho

30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
4.672.031.151	-	5.244.651.184	-
367.350.032	-	362.098.232	-
1.475.695.618.737	(42.657.027)	1.568.368.627.147	(42.657.027)
747.622.883	-	760.965.905	-
3.312.963.872	-	3.644.205.827	-
1.484.795.586.675	(42.657.027)	1.578.380.548.295	(42.657.027)

Nguyên liệu, vật liệu

Công cụ, dụng cụ

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Sản phẩm

Hàng hóa

Cộng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Trong đó, chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án đầu tư bất động sản	894.251.616.478	-	874.390.751.582	-
- Các hạng mục tại dự án Ngoại giao đoàn	500.613.357.940	-	496.038.015.078	-
Dự án Nhà ở cao tầng N01-T8-NGD	10.338.999.771	-	11.149.672.702	-
Nhà ở cao tầng N01, N02 - Khu Ngoại giao đoàn	81.330.480.413	-	81.330.480.413	-
Dự án BT1 đến BT6 Ngoại giao đoàn	40.425.237.321	-	77.668.604.419	-
Khu công cộng CC1-CC5A Ngoại giao đoàn	108.441.082.859	-	104.909.267.873	-
Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu Ngoại giao đoàn	144.064.102.070	-	126.951.374.976	-
Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại giao đoàn	25.781.592.014	-	24.992.300.172	-
Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7	13.149.561.742	-	12.644.052.624	-
Ngoại giao đoàn	77.082.301.750	-	56.392.261.899	-
Các hạng mục khác tại Dự án Ngoại giao đoàn	197.481.639.084	-	188.582.169.211	-
Dự án Quê Võ 18ha	150.995.342.077	-	150.079.033.112	-
Dự án Quê Võ 9,9ha	45.161.277.377	-	39.691.534.181	-
Dự án ĐTXD hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	581.444.002.259	-	693.977.875.565	-
Các công trình xây lắp	-	-	52.146.224.175	-
Gói thầu 12T2 Nội Bài	25.020.856.304	-	18.460.304.908	-
TT điều dưỡng và phục hồi CN TP HCM	31.487.849.574	-	22.431.802.532	-
Gói thầu 12-T3TSN	-	-	35.557.768.410	-
TCHM cọc nhà ga hàng hóa số 1 và XD, LĐTĐ các CT phụ trợ còn lại - DADTXD	22.715.873.480	-	16.397.719.432	-
Cảng HKQT Long Thành GD1	12.224.513.210	-	12.224.513.210	-
Thị công sân bay Long Thành gói thầu 5.10	441.122.478	-	767.913.870	-
Thị công các tuyến đường còn lại Dream City Hưng Yên	13.112.404.359	-	60.167.178.536	-
(VHOP2)HD 0111/2021	476.441.382.854	-	475.824.450.492	-
Thị công 172 căn thấp tầng đợt 6, 7 (Hợp đồng 2502/2022)	-	-	-	-
Dream City Hưng Yên	-	-	-	-
Cọc đại trà tường vây chung cư HH1-HH2 phường Thủy Nguyên	-	-	-	-
Các công trình khác	-	-	-	-
Cộng	1.475.695.618.737	-	1.568.368.627.147	-

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích 70,1ha. Tổng mức đầu tư: 486 tỷ đồng;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2026: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

Ngắn hạn

Công cụ dụng cụ phân bổ

Dài hạn

Công cụ dụng cụ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ

Cộng

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
	1.844.577.387	1.288.202.785
	1.844.577.387	1.288.202.785
	6.255.553.668	4.998.388.212
	2.221.824.920	1.379.426.466
	4.033.723.748	3.618.961.746
	8.100.131.055	6.286.590.997

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	<i>Đơn vị tính: VND</i> Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	78.545.702.035	56.283.141.921	35.050.512.557	9.879.364.092	179.758.720.605
Mua trong kỳ	-	6.260.525.930	4.337.369.697	70.023.869	10.667.919.496
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	2.036.363.636	-	-	2.036.363.636
Tăng do hợp nhất	-	-	-	357.444.934	357.444.934
Số dư tại 30/06/2026	78.545.702.035	64.580.031.487	39.387.882.254	10.306.832.895	192.820.448.671
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	1.528.617.321	-	1.907.812.317	62.411.411	3.498.841.049
Tăng do hợp nhất	-	-	-	357.444.934	357.444.934
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.727.138.030	-	-	1.727.138.030
Tăng khác	-	-	-	81.360.676	81.360.676
Số dư tại 30/06/2026	46.919.415.268	57.542.073.121	28.325.863.532	9.984.852.067	142.853.564.664
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 30/06/2026	31.626.286.767	7.037.958.366	11.062.018.722	321.980.828	49.966.884.697

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 17.020.964.658 VND (tại ngày 01/01/2026 là 17.929.932.840 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 với giá trị là 81.621.090.918 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 81.621.090.918 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Trong đó, danh mục tài sản cố định hữu hình có nguyên giá lớn hơn 10% tổng nguyên giá tài sản cố định hữu hình:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà làm việc 8 tầng - 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	39.663.316.000	25.207.018.554	14.456.297.446	39.663.316.000	24.545.963.286	15.117.352.714

5.10 Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2026	2.036.363.636	2.036.363.636
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.036.363.636)	(2.036.363.636)
Số dư tại 30/6/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	1.727.138.030	1.727.138.030
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.727.138.030)	(1.727.138.030)
Số dư tại 30/6/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	309.225.606	309.225.606
Tại 30/6/2026	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng	
NGUYÊN GIÁ	1.719.187.283	1.089.500.000	2.808.687.283	
	1.719.187.283	1.089.500.000	2.808.687.283	
Số dư tại 01/01/2026				
Số dư tại 30/06/2026				
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-	594.091.663	594.091.663	
	-	60.237.498	60.237.498	
Số dư tại 01/01/2026				
Số dư tại 30/06/2026				
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	1.719.187.283	495.408.337	2.214.595.620	
	1.719.187.283	435.170.839	2.154.358.122	
Tại 01/01/2026				
Tại 30/06/2026				
Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 189.000.000 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 189.000.000 VND).				
Trong đó, danh mục tài sản cố định vô hình có nguyên giá lớn hơn 10% tổng nguyên giá tài sản cố định vô hình:				
Tại ngày 30/6/2026				
STT	Loại và tên tài sản	Giá trị hao mòn lũy kế		Giá trị còn lại
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	
1	Quyền SD đất tại số 1C5, đường D1, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	1.297.200.000	1.297.200.000	1.297.200.000
2	Quyền SD đất biệt thự 28.6 (S:587,6m2) tại dự án Khu dân cư Phường An-Long Thọ, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	376.064.000	376.064.000	376.064.000
3	Phần mềm kế toán Fast Business Online	468.000.000	413.400.000	460.200.000
Tổng cộng		2.141.264.000	2.086.664.000	2.133.464.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê

	01/01/2026		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		30/06/2026	
	VND		VND		VND		VND	
Nguyên giá	706.437.781.501		-		-		706.437.781.501	
Nhà (*)	690.263.823.451		-		-		690.263.823.451	
Cơ sở hạ tầng (**)	16.173.958.050		-		-		16.173.958.050	
Gia trị hao mòn lũy kế	194.913.409.013		7.998.109.500		-		202.911.518.513	
Nhà (*)	192.570.967.128		7.801.597.734		-		200.372.564.862	
Cơ sở hạ tầng (**)	2.342.441.885		196.511.766		-		2.538.953.651	
Gia trị còn lại	511.524.372.488		(7.998.109.500)		-		503.526.262.988	
Nhà (*)	497.692.856.323		(7.801.597.734)		-		489.891.258.589	
Cơ sở hạ tầng (**)	13.831.516.165		(196.511.766)		-		13.635.004.399	
Nguyên giá	1.904.910.091		-		-		1.904.910.091	
Nhà	1.904.910.091		-		-		1.904.910.091	
Tồn thất do suy giảm giá trị	542.899.374		22.809.738		-		565.709.112	
Nhà	542.899.374		22.809.738		-		565.709.112	
Gia trị còn lại	1.362.010.717		(22.809.738)		-		1.339.200.979	
Nhà	1.362.010.717		(22.809.738)		-		1.339.200.979	

Danh mục bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

STT	Loại và tên tài sản	Tại ngày 30/6/2026				Tại ngày 01/01/2026			
		Nguyên giá		Giá trị hao mòn		Nguyên giá		Giá trị hao mòn	
		lũy kế		lũy kế		lũy kế		lũy kế	
1	Tầng hầm dự án 28 tầng LQTTL (2 hầm S 6238 m2)	66.590.069.287	17.785.933.855	48.804.135.432	66.590.069.287	17.120.033.161	49.470.036.126		
2	Tầng hầm N01T67-QĐ468HDQT (3 tầng; 5580m2) 458 slot	124.337.546.356	36.382.306.278	87.955.240.078	124.337.546.356	35.138.930.814	89.198.615.542		
3	Tầng hầm (N01T8) - Nhà ở cao tầng N01T8 (4.225,45 m2; 3 tầng)	102.758.700.803	13.882.278.176	88.876.422.627	102.758.700.803	12.854.691.170	89.904.009.633		
4	Trung tâm thương mại khối 3 tầng - DA 28 tầng làng quốc tế Thăng Long (9.283,72 m2)	150.353.296.571	40.158.747.626	110.194.548.945	150.353.296.571	38.655.214.658	111.698.081.913		
Tổng cộng		444.039.613.017	108.209.265.935	335.830.347.082	444.039.613.017	103.768.869.803	340.270.743.214		

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.12 Tầng, giám bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

(*): Bất động sản đầu tư gồm:

Bất động sản đầu tư cho thuê

- (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 sân 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;
- (2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8

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 giữa niên độ. Tại ngày 30/6/2026, 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 giữa niên độ 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 niên độ kế toán.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

- a) Xây dựng cơ bản dở dang**
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)
Chi phí dự án nhà máy xi măng Mỹ Đức
Chi phí mua tài sản cố định khác
Cộng

30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
134.913.001.581	134.913.001.581	10.900.403.296	10.900.403.296
11.733.005.556	11.733.005.556	10.041.230.495	10.041.230.495
560.150.000	560.150.000	560.150.000	560.150.000
121.350.137.254	121.350.137.254	-	-
1.269.708.771	1.269.708.771	299.022.801	299.022.801
134.913.001.581	134.913.001.581	10.900.403.296	10.900.403.296

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.195.089.716.144	1.129.457.640.871
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.443.466.813	3.443.466.813
Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	9.265.946.183	9.265.946.183
Công ty TNHH Hà Hùng	1.444.469.395	2.005.558.317
Công ty Cổ phần Nền móng và xây dựng ACC-BVA	4.325.231.190	4.325.231.190
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	22.463.650.749	21.042.917.262
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	25.415.850.671	21.195.619.772
Công ty CP XD Bảo tàng HCM	41.719.984.698	6.450.714.928
Công ty CP Đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	5.916.521.471	26.928.238.037
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	17.842.097.097	28.534.731.886
Công ty Cổ phần VGHAU	35.524.288.851	32.403.487.361
Các đối tượng khác	983.110.871.994	914.924.756.234
Cộng	1.195.089.716.144	1.129.457.640.871

Trong đó:

*Phải trả người bán là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

41.719.984.698 24.703.720.855

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	375.102.125.754	849.968.322.088
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	-	514.020.534.055
Ban quản lý dự án "Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"	31.634.195.014	44.446.122.881
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	10.315.706.351	13.316.194.175
Công ty cổ phần tập đoàn bất động sản CRV	65.837.180.412	51.260.491.367
Ban QLDA chuyên ngành Giao thông và Dân dụng tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu	28.945.000.000	28.945.000.000
Người mua trả tiền trước DAQV 43 căn xây thô	54.526.251.212	-
Các đối tượng khác	183.843.792.765	197.979.979.610
Cộng	375.102.125.754	849.968.322.088

5.16 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	21.314.428.229	-
Cộng	21.314.428.229	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

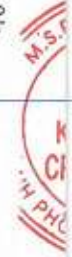
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp				
<i>Ngắn hạn</i>				
Thuế giá trị gia tăng	73.264.218.638	34.071.742.244	30.346.456.669	76.989.504.213
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.264.218.638	34.071.742.244	30.346.456.669	76.989.504.213
Thuế thu nhập cá nhân	6.122.848.050	1.713.182.205	1.948.506.788	5.887.523.467
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	6.337.108.532	2.426.264.149	6.454.896.980	2.308.475.701
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	312.799.148	2.121.684.398	2.057.910.396	376.573.150
	60.309.814.388	27.805.904.245	19.763.534.646	68.352.183.987
	181.648.520	4.707.247	121.607.859	64.747.908
Phải thu				
<i>Ngắn hạn</i>				
Thuế giá trị gia tăng	47.376.846.376	38.345.547.314	47.271.019.030	56.302.318.092
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.376.846.376	38.345.547.314	47.271.019.030	56.302.318.092
Thuế thu nhập cá nhân	38.301.697.446	35.367.911.235	43.803.533.782	46.737.319.993
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	8.997.804.571	-	-	8.997.804.571
Các loại thuế khác	7.400	-	832.140	839.540
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	76.336.959	2.958.488.848	2.958.559.940	76.408.051
	1.000.000	-	-	1.000.000
	-	19.147.231	508.093.168	488.945.937

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm soát của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và 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 hợp nhất giữa niên độ 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.....



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 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	1.284.686.115.568	964.196.796.062
Trích trước chi phí các dự án Bất động sản	264.760.108.238	361.536.117.197
Các khoản khác	13.372.461.711	3.427.489.537
Cộng	1.563.743.556.874	1.331.039.342.671

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	86.921.195.908	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	7.334.360.183	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 Quê Võ"	-	40.144.762.531
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	1.313.369.545	5.424.208.248
Doanh thu dịch vụ khác	54.545.454	
Dài hạn	139.090.553.779	141.064.440.237
Trung tâm thương mại số 3 tầng Dự án tổ hợp	138.976.553.779	140.950.440.237
Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	114.000.000	114.000.000
Doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	226.011.749.687	267.016.935.602

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

- (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 25/5/2017 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 đồng, thời hạn cho thuê là 50 năm từ ngày 29/11/2012.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	530.027.501.322	545.158.980.828
Kinh phí công đoàn	10.916.844.644	11.155.013.531
Bảo hiểm xã hội	1.159.907.031	669.982.290
Bảo hiểm y tế	143.802.386	53.726.051
Bảo hiểm thất nghiệp	92.126.356	51.447.191
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.555.975	538.728.702
- Phải trả phải nộp khác	517.705.264.930	532.690.083.063
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	473.114.587	473.114.587
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	8.837.794.747	8.837.794.747
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (*)	9.793.145.000	9.793.145.000
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Tú Minh (***)	21.831.000.000	21.831.000.000
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	292.457.253.530	292.457.253.530
Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	31.059.000.000	42.840.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	140.253.957.066	143.457.775.199
Dài hạn	828.172.727	150.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	828.172.727	150.000.000
Cộng	530.855.674.049	545.308.980.828
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>5.969.290.233</i>	<i>5.969.290.233</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(*): Các khoản phải trả tiền nhận vốn góp hộ đầu tư vào các đơn vị chi tiết tại Thuyết minh số 5.2 - Các khoản đầu tư tài chính.

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15/7/2020 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 Quê Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quê 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 Quê 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 Quê 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính		30/06/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
		VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn		983.357.941.869	471.969.263.205	414.138.224.953	925.526.903.617
	Vay	983.357.941.869	471.969.263.205	414.138.224.953	925.526.903.617
Vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	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 Hà Nội (2)	469.825.535.752	342.524.872.582	138.116.588.141	265.417.251.311
	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)	18.658.000.000	-	3.176.322.690	3.176.322.690
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	18.050.089.280	-	-	18.658.000.000
	Vay các đối tượng khác	20.747.179.945	3.868.094.334	5.240.944.334	18.050.089.280
	Dài hạn	176.933.241.035	98.137.822.035	-	22.120.029.945
Vay	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
	Các đối tượng khác	176.925.149.035	98.137.822.035	-	78.795.419.000
Cộng		1.160.291.182.904	570.107.085.240	414.138.224.953	78.787.327.000
Trong đó:					8.092.000
Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan		18.658.000.000	-	-	1.004.322.322.617
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)					18.658.000.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Bao gồm các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/134621/HĐTD ngày 03/09/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội được chuyển tiếp từ các hợp đồng theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 sang. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 03/09/2025 đến 31/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp bảo đảm” của hợp đồng.
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2025/134621/HĐTD ngày 22/12/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng), trong đó dư nợ ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tại mọi thời điểm tối đa 495.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi lăm tỷ đồng). Hạn mức tín dụng trên bao gồm toàn bộ dư bảo lãnh, dư nợ vay ngắn hạn đã cấp phục vụ thi công Gói thầu số 12. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 22/12/2025 đến 21/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Gói thầu số 12 “Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị công trình mở rộng nhà ga T2” thuộc Dự án “Mở rộng nhà ga hành khách T2 – Cảng hàng không quốc tế Nội Bài”. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp bảo đảm” của hợp đồng.
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/134621/HĐTD ngày 22/12/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh SGD 1. Hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng) gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi, trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, mở L/C tại mọi thời điểm tối đa 344.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 04/07/2027; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh dự thầu và thi công Gói thầu số 15 “Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình” thuộc Dự án “Xây dựng nhà ga hành khách T2 – Cảng hàng không quốc tế Cát Bi” theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 25155/ACVPMU2/ACV-HOAPHUONG ngày 12/08/2025 giữa Tổng Công ty Cảng Công ty Cảng hàng không Việt Nam – CTCP và Liên danh Hoa Phượng và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp bảo đảm” của hợp đồng.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(2) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2025/134621/HĐTD ngày 03/09/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng). Hạn mức trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngân hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội được chuyển tiếp từ các hợp đồng theo hợp đồng tín dụng số 02/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 sang. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 03/09/2025 đến 31/08/2026; lãi suất và thời gian cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C được quy định trên từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/134621/HĐTD ngày 09/10/2023 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng). Thời hạn cấp hạn mức: Đến hết ngày 05/12/2026. Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích: Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán, mở L/C phục vụ thi công Hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị số 23099/LT/ACV-VIETUR ngày 28/08/2023, gói thầu số 5.10 "Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình Nhà ga hành khách" Dự án thành phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/134621/HĐTD ngày 05/05/2026 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm tỷ đồng). Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 08/02/2027. Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, cấp bảo lãnh, mở L/C phục vụ thi công Gói thầu số 7.8: "Thi công phần thân & hạ tầng ngoài nhà, lắp đặt thiết bị công trình Nhà ga hàng hóa số 1 và các công trình phụ trợ còn lại" Dự án thành phần 3: Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 25178/LT/ACV-LDGT7.8 ký ngày 12/09/2025 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại "Mục 3. Biện pháp bảo đảm" của hợp đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/134616/HĐTD ngày 07/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (BIDV). Hạn mức tín dụng: 550.000.000.000 VND; trong đó hạn mức cho vay là 150.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh: 400.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp; lãi suất quy định cụ thể theo từng hợp đồng. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại mục "3. Biện pháp bảo đảm".

(3) Hợp đồng vay vốn số 01/2011/VX ngày 09/05/2011 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân. Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 VND. Thời hạn vay: bắt đầu từ ngày gửi đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn. Lãi suất cho vay: 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN BỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (4) Hợp đồng tín dụng số 1260-LAV-2023 ngày 08/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồng Hà. Hạn mức cấp tín dụng: 28.000.000.000 VND, bao gồm hạn mức cho vay và mờ LC. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh và thực hiện các bảo lãnh, L/C phát sinh. Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày ký hợp đồng đến ngày 08/06/2024; thời gian vay và lãi suất quy định cụ thể ở từng hợp đồng, khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Điều 8. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”.
- (5) Bao gồm số dư của các hợp đồng hạn mức tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/134621/HĐTD ngày 21/08/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng số tiền vay: 41.922.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu đồng) nhưng không vượt quá 55% tổng mức đầu tư của Dự án. Mục đích vay: Cấp tín dụng dài hạn để thực hiện đầu tư Dự án: Xây dựng trường mầm non tại ô đất NT1, Khu Đoàn Ngoại giao tại Phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Thời hạn vay: 96 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: áp dụng cố định trong năm đầu tiên theo thông báo của bên cấp tín dụng tại ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Mục 8. Biện pháp bảo đảm” của hợp đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 02/2025/134621/HĐTD ngày 22/08/2025 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng số tiền vay: 65.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ đồng) nhưng không vượt quá 72,8% giá trị đã đầu tư còn lại sau khấu hao đối với phần diện tích thuộc quyền sở hữu và sử dụng riêng của Khách hàng thuộc Dự án. Mục đích vay: Cho vay bù đắp tài chính chi phí đã đầu tư phần diện tích thuộc quyền sở hữu và sử dụng riêng của Khách hàng tại tầng hầm thuộc Dự án Nhà ở cao tầng NOI-T8 tại Khu Đoàn ngoại giao, Phường, Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Thời hạn vay: Tối đa 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: áp dụng cố định trong năm đầu tiên theo thông báo của bên cấp tín dụng tại ngày giải ngân đầu tiên. Biện pháp bảo đảm quy định cụ thể tại “Mục 8. Biện pháp bảo đảm” của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Dự phòng phải trả

	01/01/2026 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/6/2026 (VND)
Ngắn hạn	7.064.908.115	13.622.817.656	-	20.687.725.771
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	7.064.908.115	13.622.817.656	-	20.687.725.771
Dài hạn	807.416.364	-	-	807.416.364
Dự phòng phải trả khác	807.416.364	-	-	807.416.364
	7.872.324.479	13.622.817.656	-	21.495.142.135

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.23 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	33.768.260.580	149.696.438.401	1.631.200.512.017
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	64.041.951.870	3.935.963.096	67.977.914.966
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(5.045.437.100)	(5.045.437.100)
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)	(1.330.321.750)	(2.691.825.062)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	437.000.000	(2.437.000.000)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(35.262.000.000)	-	(35.262.000.000)
Điều chỉnh tại các công ty con	-	-	-	-	620.068.725	598.199.054	1.218.267.779
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	(81.488.235)	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	58.344.525.790	147.936.329.936	1.655.397.432.600
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	17.778.386.807	4.065.724.025	21.844.110.832
Tăng do hợp nhất công ty con phát sinh trong kỳ	-	-	-	-	-	113.103.877.854	113.103.877.854
Điều chỉnh khác tại công ty con	-	-	-	-	(531.495.672)	(529.540.204)	(1.061.035.876)
Số dư tại 30/6/2026	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	72.087.372.885	75.591.416.925	264.576.391.611	1.789.284.385.410

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	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	1.410.480.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Phân phối Cổ tức, chia lợi nhuận	-	-

c. Cổ phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	141.048.000	141.048.000
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	141.048.000	141.048.000
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.24 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và cam kết thuê hoạt động

a. Tài sản cho thuê ngoài

a.1 Tại Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động, cụ thể:

- Cho thuê một phần Tòa nhà văn phòng tại số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- Cho thuê mặt bằng 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;
- Tầng hầm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;
- Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A;
- Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8.
- Tầng hầm thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng N01-T6,7- dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.24 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)

a.2 Tại Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội:

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng NO9 - TS5 thuộc khu Ngoại giao đoàn để cho thuê

b. Tài sản thuê ngoài

b.1 Tại Công ty mẹ - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP

(1) 886 m² đất trụ sở Tổng Công ty - số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 104740 ngày 08/9/2003 của UBND Thành phố Hà Nội cho thuê đất 30 năm làm trụ sở từ 28/01/2003 đến 28/01/2033.

+ Hợp đồng thuê đất số 43-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 28/4/2003 cho thuê đất 57 Quang Trung thời hạn 30 năm làm trụ sở Tổng Công ty. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Mục đích sử dụng: Lô đất này Tổng Công ty đang sử dụng làm trụ sở làm việc và cho thuê một phần.

(2) 6.094,91 m² đất Khu TDTT có ký hiệu (H) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

+ Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: lô đất công cộng thể thao và khu bể bơi phục vụ cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(3) 406 m² đất Nhà trẻ (khu K) tại Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

+ Hợp đồng thuê đất số 457/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/8/2017; Hình thức sử dụng đất: Thuê đất thời hạn hàng năm trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Mục đích sử dụng: lô đất nhà trẻ, đây là lô đất phục vụ nhu cầu giáo dục cho khu vực Làng Quốc tế Thăng Long.

(4) 2.086 m² đất Trung tâm thương mại Tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long - Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội:

+ Hợp đồng thuê đất số 103/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 22/02/2016 giữa bên cho thuê Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2010. Theo quy định của hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Mục đích thuê đất: Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp công trình đa năng 28 tầng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.24 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)

b.2 Tại Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội:

- (1): 622 m² tại Số 59, phố Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Mục đích: Trụ sở văn phòng và cho thuê.
- (2): 12.200 m² tại đường Phùng Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội. Hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Mục đích: Văn phòng và bãi vật liệu.
- (3): 498 m² tại Số 242 Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Mục đích: Văn phòng và kho.
- (4): 1.794,98 m² tại 2.6-NO Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Mục đích: Dự án Bất động sản.

Tại thời điểm ngày 30/6/2026, Công ty đang sử dụng quản lý và nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế đối với các mảnh đất do UBND Thành phố Hà Nội giao đất nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất hoặc đã hết hạn nhưng chưa được gia hạn. Cụ thể:

- Diện tích 498 m² tại 242 Minh Khai (Được giao năm 1961);
- Diện tích 12.200 m² tại Phùng Hưng, Kiến Hưng, Hà Đông (Được giao năm 1974);
- Diện tích 622 m² tại 59 Quang Trung, Hà Nội (Hợp đồng thuê đất đã hết hạn năm 2022);

Công ty đã có các văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền để báo cáo tình hình quản lý sử dụng đất và đề nghị ký mới hoặc gia hạn Hợp đồng thuê đất, gồm: Báo cáo số 781/BC-HACC1 và Công văn số 782/CV-HACC1 ngày 20/10/2025 đối với khu đất tại 242 Minh Khai; Báo cáo số 778/BC-HACC1 và Văn bản số 780/TĐ-HACC1 ngày 20/10/2025 đối với khu đất tại Phùng Hưng; Công văn số 106/HACC1-CV ngày 27/10/2025 đối với khu đất tại 59 Quang Trung. Các thủ tục hiện đang được Công ty tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

b.3 Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ

- (1) 2.501 m² đất khu nhà A, B, C - Trụ sở Công ty tại địa chỉ số 2 ngõ 9 đường Đặng Thai Mai, Phường Tây Hồ, TP. HN
 - + Hợp đồng thuê đất/thuê mặt nước số 77-2005/STNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 06 tháng 06 năm 2005 thời hạn 30 năm từ năm 2005 đến hết năm 2034.
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB082731 ngày 07/11/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thời hạn đến 01/01/2035, hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm.
 - + Mục đích sử dụng: Sử dụng làm trụ sở Công ty và cho thuê một phần.
- (2) Diện tích 62.936,2 m² tại Khu đô thị Quế Võ, xã Phương Mao, huyện Quế Võ, Bắc Ninh
 - + Hợp đồng thuê đất/thuê mặt nước số 76/HĐ-TĐ ngày 06 tháng 09 năm 2017; hình thức: Đất thuê trả tiền thuê hàng năm, thời hạn đến ngày 17/06/2054.
 - + Mục đích sử dụng: Khu đất xây dựng công trình công cộng và công trình hỗn hợp thuộc Khu đô thị mới Quế Võ - Bắc Ninh.

b.4 Tại Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức

- (1): 860.854,1 m² đất tại xã Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội: Công ty đã được giao 860.854,1 m² đất theo Quyết định giao đất số 3172/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của UBND tỉnh Hà Tây, thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 31/7/2009. Mục đích: làm đường vào cảng, đường công vụ, đường giao thông và thực hiện dự án nhà máy xi măng Mỹ Đức. Hiện tại Công ty chưa nộp tiền thuê đất cho phần diện tích này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.24 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)

c. Tài sản của Tổng Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Đối tượng nhận thế chấp/cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
Nhà cửa vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	49.592.765.847	17.020.964.658	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Máy móc thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	18.084.064.615		Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn	Khi đáo hạn khoản vay
Tổng cộng		67.676.830.462	17.020.964.658			

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(921.378.727)	31.983.618.061
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.602.725.864.326	1.655.839.555.425
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	588.887.128	16.708.577.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.012.638.221	51.565.073.461
Cộng	1.645.406.010.948	1.756.096.823.947
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Khoản giảm giá hàng bán	28.467.708	-
	28.467.708	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(921.378.727)	31.983.618.061
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.602.697.396.618	1.655.839.555.425
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	588.887.128	16.708.577.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.012.638.221	51.565.073.461
Cộng	1.645.377.543.240	1.756.096.823.947

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	12.833.340.472
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.543.496.334.931	1.625.948.534.774
Giá vốn bán hàng, vật tư	358.298.642	16.879.128.622
Giá vốn cung cấp dịch vụ	27.403.597.645	32.507.285.192
Cộng	1.571.258.231.218	1.688.168.289.060

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	460.316.687	1.486.361.064
Cổ tức, lợi nhuận được chia	42.840.000.000	38.267.100.000
Thanh lý khoản đầu tư	624.936.965	-
Cộng	43.925.253.652	39.753.461.064

Trong đó:

Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- 17.100.000

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí lãi vay	32.642.158.196	23.876.792.705
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	5.486.228.502	4.630.713.484
Cộng	38.128.386.698	28.507.506.189

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí bán hàng	-	963.219.828
Chi phí nhân viên	-	963.219.828
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61.355.231.393	55.657.597.070
Chi phí nhân viên quản lý	23.097.789.833	25.010.391.296
Chi phí vật liệu quản lý	78.669.454	160.404.552
Chi phí đồ dùng văn phòng	318.663.082	215.948.557
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.270.966.586	3.237.571.850
Thuế phí và lệ phí	848.985.741	1.285.025.801
Chi phí dự phòng	24.476.318.991	14.782.245.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.192.178.455	8.618.474.317
Chi phí bằng tiền khác	2.065.553.567	2.347.534.779
Lợi thế thương mại	6.105.684	-
Cộng	61.355.231.393	56.620.816.898

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Cho thuê văn phòng, địa điểm	4.881.078.003	10.556.334.014
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	291.000.000
Thu nhập từ thu phí tổng thầu, tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	20.293.759.686	32.842.688.611
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	441.001.657
Thu nhập khác	10.957.467.658	7.056.181.403
Cộng	36.132.305.347	51.187.205.685
Chi phí khác		
Chi phí quản lý, tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	18.490.208.100	27.984.817.887
Cho thuê văn phòng, địa điểm	-	9.087.859.483
Các khoản bị phạt	11.279.666	305.866.187
Chi phí khác	11.940.694.493	12.220.131.053
Cộng	30.442.182.259	49.598.674.610
Lợi nhuận khác	5.690.123.088	1.588.531.075

Trong đó:

Thu nhập khác/Chi phí khác với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

160.873.468

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.406.959.839	1.025.462.735
Tổng	2.406.959.839	1.025.462.735

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	17.778.386.807	23.152.664.291
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	17.778.386.807	23.152.664.291
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000
Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	126	164

(i) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	150.680.317.940	90.563.156.215
Chi phí nhân công	32.317.104.208	73.202.197.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.579.997.785	18.539.647.399
Chi phí dự phòng	24.476.318.991	14.782.245.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.410.039.742.031	1.594.953.541.386
Chi phí khác bằng tiền	3.513.875.972	19.251.241.257
Lợi thế thương mại	6.105.684	-
Cộng	1.632.613.462.611	1.811.292.029.759

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bộ Xây dựng	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	3.096.023.000	2.672.465.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ			
Mua hàng		142.023.362.185	141.668.792.288
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Thi công xây lắp	-	1.408.310.884
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Thi công xây lắp	-	26.104.010.091
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Thi công xây lắp	138.346.516.167	81.905.043.571
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Thi công xây lắp	3.676.846.018	1.472.255.558
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Thi công xây lắp	-	30.527.035.384
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	Dịch vụ	-	252.136.800
Thu nhập khác		160.873.468	-
Công ty Cổ phần Hancorp	Cung cấp dịch vụ	160.873.468	-
Cổ tức		-	17.100.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	Cổ tức	-	17.100.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		1.538.098.841	1.533.431.808
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	1.105.147.099	1.100.480.066
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	Công ty liên kết	432.951.742	432.951.742
Trả trước cho người bán		260.122.468.135	253.038.361.566
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết	330.080.139	330.080.139
Công ty Cổ phần Cơ khí & xây dựng	Công ty liên kết	1.191.054.000	1.191.054.000
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết	206.362.931.835	198.561.223.855
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết	36.732.330.950	36.423.814.950
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	Công ty liên kết	11.052.000.050	11.052.000.050
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	4.454.071.161	5.480.188.572
Phải thu khác ngắn hạn		147.908.674.047	148.254.098.690
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết	29.423.759.161	29.423.759.161
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết	46.060.259.707	45.035.486.608
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	-	1.370.197.742
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Công ty liên kết	66.964.436.561	66.964.436.561
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết	5.114.524.174	5.114.524.174
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết	345.694.444	345.694.444
Phải trả người bán		41.719.984.698	24.703.720.855
Công ty Cổ phần XD số 34	Công ty liên kết	-	3.443.466.813
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Công ty liên kết	-	64.634.270
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	41.719.984.698	21.195.619.772
Phải trả khác		5.969.290.233	5.969.290.233
Công ty Cổ phần xây dựng số 34	Công ty liên kết	2.593.145.000	2.593.145.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	Công ty liên kết	3.376.145.233	3.376.145.233
Vay và nợ ngắn hạn		18.658.000.000	18.658.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	Công ty liên kết	18.658.000.000	18.658.000.000

7.2 Các thông tin khác

Ngày 29/6/2026, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty ban hành Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/NQ-HĐQT về việc tạm đình chỉ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị đối với ông Đậu Văn Diện, thời hạn tạm đình chỉ cho đến khi có quyết định khác thay thế. Giao ông Nguyễn Minh Cương tạm thời phụ trách Hội đồng Quản trị, ký các văn bản, quyết định thay mặt Hội đồng Quản trị với chức danh Thành viên Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP cho đến khi có quyết định khác thay thế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC của Bộ Tài chính kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể so sánh được, Tổng Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Nợ ngắn hạn	310	5.055.573.645.554	5.055.573.645.554	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	35.459.331.139	-	35.459.331.139
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	73.264.218.638	108.114.120.638	(34.849.902.000)
Phải trả ngắn hạn khác	320	545.158.980.828	545.768.409.967	(609.429.139)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	6.936.378.078.497	6.936.378.078.497	-

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương



Phó Tổng Giám đốc

Đương Ngọc Quang