

BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY XD HÀ NỘI-CTCP

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

Số 104/QTCKT-TCT

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 2 năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC Quý 2 năm 2025):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: /07 /2026 tại đường dẫn: <https://hancorp.vn/News/Category/28>

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Nơi nhận:

- như trên;
- Lưu TCHC; TCKT;

Tài liệu đính kèm:

- BCTC;
- Văn bản giải trình;



**TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Đường Ngọc Quang**

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 2/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

		30/06/2026	01/01/2026
	MS TM	VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	4.046.371.486.596	4.022.018.938.036
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	139.927.204.925	389.496.638.738
1. Tiền	111	139.927.204.925	389.496.638.738
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	3.292.985.021	3.292.985.021
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	3.292.985.021	3.292.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	3.087.254.930.929	2.718.462.874.773
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.922.087.559.572	1.653.024.705.918
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	883.135.670.268	786.613.358.297
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	367.804.594.497	364.597.703.966
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(85.772.893.408)	(85.772.893.408)
IV. Hàng tồn kho	140	698.284.965.624	767.974.806.648
1. Hàng tồn kho	141	698.284.965.624	767.974.806.648
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160	117.611.400.097	142.791.632.856
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	68.078.878.352	96.372.515.076
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	49.532.521.745	46.419.117.780
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.240.189.037.449	1.289.998.231.457
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	1.000.000.000	1.000.000.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	1.000.000.000	1.000.000.000
II. Tài sản cố định	220	29.710.855.007	31.872.245.996
1. Tài sản cố định hữu hình	221	27.991.140.418	30.097.918.909
- Nguyên giá	222	87.201.088.381	87.163.092.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(59.209.947.963)	(57.065.173.381)
3. Tài sản cố định vô hình	227	1.719.714.589	1.774.327.087
- Nguyên giá	228	2.107.700.000	2.107.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(387.985.411)	(333.372.913)

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

	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
IV. Bất động sản đầu tư	240		432.800.022.190	438.399.512.908
1. Nguyên giá	241		560.678.797.155	560.678.797.155
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(127.878.774.965)	(122.279.284.247)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		12.293.155.556	10.601.380.495
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		12.293.155.556	10.601.380.495
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		763.495.349.576	807.315.412.611
1. Đầu tư vào công ty con	261		342.566.749.763	192.511.012.070
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		147.023.438.956	314.507.341.761
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		336.229.751.222	362.621.649.145
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(62.324.590.365)	(62.324.590.365)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		889.655.120	809.679.447
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		889.655.120	809.679.447
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		5.286.560.524.045	5.312.017.169.493

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

		30/06/2026	01/01/2026
	MS TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300	3.777.543.497.579	3.816.668.516.536
I. Nợ ngắn hạn	310	3.461.527.794.765	3.596.816.749.299
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	685.791.359.258	589.299.406.725
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	98.728.439.568	618.807.823.388
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20.700.747.840	34.849.902.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	67.059.306.629	61.790.945.821
5. Phải trả người lao động	315	3.781.904.778	5.532.924.778
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	1.509.215.964.697	1.267.889.139.984
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	3.947.772.916	3.947.772.916
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	114.316.928.028	126.824.644.020
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	950.581.300.886	880.363.119.502
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	7.404.070.165	7.511.070.165
II. Nợ dài hạn	330	316.015.702.814	219.851.767.237
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	139.090.553.779	141.064.440.237
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	176.925.149.035	78.787.327.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1.509.017.026.466	1.495.348.652.957
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	37.908.859.524	37.908.859.524
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	60.628.166.942	46.959.793.433
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	46.959.793.435	339.833.152
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	13.668.373.507	46.619.960.281
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	5.286.560.524.045	5.312.017.169.493

Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Nhật Quang



Nguyễn Thị Thu Hương



Đương Ngọc Quang

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.018.311.511.784	739.027.679.719	1.190.357.589.645	1.500.911.126.069
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-			-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.018.311.511.784	739.027.679.719	1.190.357.589.645	1.500.911.126.069
4. Giá vốn hàng bán	11		1.014.576.911.853	731.657.233.708	1.166.857.820.103	1.470.915.258.354
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		3.734.599.931	7.370.446.011	23.499.769.542	29.995.867.715
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		42.942.024.574	38.330.897.324	43.780.693.155	38.395.301.913
8. Chi phí tài chính	23		23.658.968.123	11.549.216.257	33.165.057.707	21.867.398.146
Trong đó: Chi phí đi vay	24		20.803.939.446	11.549.216.257	30.310.029.030	21.867.398.146
9. Chi phí bán hàng	25		-			-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.221.025.853	12.989.163.695	21.115.237.124	23.642.229.998
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		11.796.630.529	21.162.963.383	13.000.167.866	22.881.541.484
12. Thu nhập khác	31		14.662.165.927	14.403.715.881	20.326.167.093	40.585.072.147
13. Chi phí khác	32		14.179.829.702	15.221.847.666	19.657.961.452	40.166.954.255
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		482.336.225	(818.131.785)	668.205.641	418.117.892
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		12.278.966.754	20.344.831.598	13.668.373.507	23.299.659.376

16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-	-	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	12.278.966.754	20.344.831.598	13.668.373.507	23.299.659.376

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2026



Đương Ngọc Quang

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

CHỈ TIÊU	MS TM	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	12.278.966.754	23.299.659.376
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.425.103.259	15.442.687.918
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(43.780.693.155)	(38.395.301.913)
- Chi phí đi vay	06	33.165.057.707	21.867.398.146
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.088.434.565	22.214.443.527
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(371.796.728.505)	(97.591.613.113)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	69.689.841.024	18.580.611.585
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(176.258.948.525)	(92.298.766.552)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	28.213.661.051	(9.427.572.996)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(34.028.478.225)	(22.571.314.756)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.756.877.709)	(26.032.146.904)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(87.500.000)	(579.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(476.936.596.324)	(207.705.859.209)
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	(2.355.996.613)	(3.147.833.851)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	44.550.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42.942.024.574	23.402.811.623
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	85.136.027.961	20.254.977.772
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	557.020.153.906	602.667.341.076
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(400.639.865.196)	(475.312.753.829)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.149.154.160)	(41.819.321.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	142.231.134.550	85.535.265.727

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(249.569.433.813)	(101.915.615.710)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	389.496.638.738	309.860.481.594
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	139.927.204.925	207.944.865.884

Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Dương Ngọc Quang

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 392/QĐ-SGDHN ngày 14/4/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị phụ thuộc như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 2 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/06/2026.

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/06/2026.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

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

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc

Số năm

10 - 50

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tổng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh Bất động sản, xây dựng, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	484.282.799	779.806.982
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	139.442.922.126	388.716.831.756
Cộng	139.927.204.925	389.496.638.738

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021
Cộng	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021	3.292.985.021

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Vốn nắm giữ						
Đầu tư vào Công ty con			342.566.749.763	(22.948.623.708)	342.566.749.763	(6.435.201.866)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	50,36%	50,36%	87.683.054.206	-	87.683.054.206	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ	50,09%	50,09%	22.427.957.864	-	22.427.957.864	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp	95,52%	95,52%	32.000.000.000	(16.513.421.842)	32.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hancorp 3	100,00%	100,00%	20.000.000.000	(366.146.478)	20.000.000.000	(366.146.478)
Công ty TNHH MTV Hantech	100,00%	100,00%	10.000.000.000	(6.069.055.388)	10.000.000.000	(6.069.055.388)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp	51,00%	51,00%	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (1)	57,00%	57,00%	150.055.737.693	-	150.055.737.693	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

		Tỷ lệ		30/06/2026		01/01/2026	
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				147.023.438.956	(6.497.280.175)	147.023.438.956	(6.497.280.175)
Công ty Cổ phần Hancorp		27,73%	27,73%	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	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34		30,00%	30,00%	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	(2.791.280.175)	2.845.200.000	(2.791.280.175)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2		28,07%	28,07%	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	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5		25,00%	25,00%	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình - Sơn La		20,00%	20,00%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
						-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

		Tỷ lệ		30/06/2026		01/01/2026	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác				336.229.751.222	(32.878.686.482)	362.621.649.145	(31.480.817.900)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp (2)	13,68%	13,68%		17.428.165.112	-	17.428.165.112	-
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	12,97%	12,97%		4.542.847.049	-	4.542.847.049	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%		4.500.000.000	(4.500.000.000)	4.500.000.000	(4.500.000.000)
Công ty Cổ phần Sahabak (3)	25,00%	25,00%		32.500.000.000	(19.500.000.000)	32.500.000.000	(19.500.000.000)
Công ty Cổ phần Dầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%		30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Xây dựng I Hà Nội	1,27%	1,27%		1.695.579.072	-	1.695.579.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%		1.474.200.000	(114.430.500)	1.474.200.000	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%		3.488.318.859	(1.479.341.982)	3.488.318.859	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%		3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) (2)	1,16%	1,16%		1.613.940.000	(1.068.690.000)	1.613.940.000	(984.563.400)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) (3)	0,17%	0,17%		690.000.000	-	690.000.000	(165.600.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%		175.218.750.000	-	175.218.750.000	-
Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%		3.216.224.000	(3.216.224.000)	3.216.224.000	(3.216.224.000)
Công ty Cổ phần Trung Đô	10,07%	10,07%		55.861.727.130	-	55.861.727.130	-
Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây	6,00%	6,00%		-	-	43.820.063.035	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

dùng

Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	15,00%	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Tổng		825.819.939,941	(*)	(62.324.590.365)	852.211.837.864 (*) (44.413.299.941)

(1): Trong kỳ, Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức chuyển từ công ty liên kết sang công ty con do có sự điều chỉnh tỷ lệ vốn điều lệ thực góp.

(2) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp chuyển từ công ty liên kết sang các khoản đầu tư tài chính khác.

(1), (3) 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 5.21.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.922.087.559.572	-	1.653.024.705.918	-
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	235.194.621.537		235.194.621.537	
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	215.989.585.052		215.989.585.052	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.699.900.000		48.699.900.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.813.589.744		10.155.423.360	
Bệnh viện Nhi Trung ương	16.580.108.238		16.580.108.238	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	-		15.586.038.600	
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111		100.048.699.111	
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	478.621.769.093		479.668.528.054	
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	119.245.232.113		44.580.757.769	
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	81.838.836.970		88.860.545.750	
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	615.055.217.714		397.660.498.447	
Cộng	1.922.087.559.572	-	1.653.024.705.918	-

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Hancorp	206.362.931.835		198.561.223.855	

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	62.984.769.245
Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà	50.417.419.000	50.417.419.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	29.161.327.815
Công ty TNHH MTV BCA - THĂNG LONG	71.506.293.470	3.441.233.702
Công ty CP Cung cấp thiết bị và dịch vụ bảo dưỡng Hàng không	129.143.371.400	129.143.371.400
Công ty Cổ phần Armephaco	16.132.636.500	16.132.636.500
Công ty CP Ứng dụng và Phát triển công nghệ thông tin	29.440.379.390	1.715.901.346
Các đối tượng khác	288.086.612.133	295.055.475.434
Tổng	883.235.740.788	- 786.613.358.297 -

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	367.804.594.497	(85.772.893.408)	364.597.703.966	(85.772.893.408)
- Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	249.208.144		181.550.731	
- Tạm ứng	14.730.418.647		13.721.171.935	
- Phải thu khác	352.824.967.706		350.694.981.300	
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.423.759.161	(14.852.252.980)	29.423.759.161	(14.852.252.980)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak	4.667.351.532		4.667.351.532	
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	2.500.000.000		2.500.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	4.824.594.541		4.824.594.541	
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	1.283.589.360		1.283.589.360	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	1.357.979.742		1.370.197.742	
Công ty Cổ phần Hancorp	46.060.259.707		45.035.486.608	
Các khoản phải thu khác	262.707.433.663	(70.920.640.428)	261.590.002.356	(70.920.640.428)
Dài hạn	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	1.000.000.000		1.000.000.000	
Cộng	368.804.594.497	(85.772.893.408)	365.597.703.966	(85.772.893.408)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	698.284.965.624		767.974.806.648	
Cộng	698.284.965.624	-	767.974.806.648	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung	11.733.005.556	11.733.005.556	10.041.230.495	10.041.230.495
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000	560.150.000	560.150.000
Nâng cấp cải tạo TSCĐ		-		
Cộng	12.293.155.556	12.293.155.556	10.601.380.495	10.601.380.495

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8 Tàng giữ tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.236.155.673	87.163.092.290
Mua trong năm				37.996.091	37.996.091
Đầu tư XDCB hoàn thành				-	-
Giảm khác				-	-
Số dư tại 30/06/2026	58.987.426.121	4.471.495.953	18.468.014.543	5.274.151.764	87.201.088.381
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	35.074.556.088	4.471.495.953	12.499.575.273	5.019.546.067	57.065.173.381
Khấu hao trong kỳ	1.065.545.492		1.018.093.944	61.135.146	2.144.774.582
Tăng khác				-	-
Điều chuyển nội bộ				-	-
Thanh lý, nhượng bán				-	-
Điều chuyển nội bộ				-	-
Số dư tại 30/06/2026	36.140.101.580	4.471.495.953	13.517.669.217	5.080.681.213	59.209.947.963
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	23.912.870.033	-	5.968.439.270	216.609.606	30.097.918.909
Tại 30/06/2026	22.847.324.541	-	4.950.345.326	193.470.551	27.991.140.418

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	1.297.200.000	810.500.000	2.107.700.000
Mua trong năm			-
Tạo ra từ nội bộ			-
Giảm khác			-
Số dư tại 30/06/2026	1.297.200.000	810.500.000	2.107.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	-	333.372.913	333.372.913
Khấu hao trong kỳ			-
Tăng khác		54.612.498	54.612.498
Điều chuyển nội bộ			-
Thanh lý, nhượng bán			-
Điều chuyển nội bộ			-
Số dư tại 30/06/2026	-	387.985.411	387.985.411
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	1.297.200.000	477.127.087	1.774.327.087
Tại 30/06/2026	1.297.200.000	422.514.589	1.719.714.589

Trong đó:

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

5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	30/06/2026 VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	560.678.797.155	-	-	560.678.797.155
- Nhà	508.893.970.159	-	-	508.893.970.159
- Cơ sở hạ tầng	51.784.826.996	-	-	51.784.826.996
Giá trị hao mòn lũy kế	122.279.284.247	6.225.716.179	626.225.461	127.878.774.965
- Nhà	118.512.423.348	6.029.204.413	626.225.461	123.915.402.300
- Cơ sở hạ tầng	3.766.860.899	196.511.766	-	3.963.372.665
Giá trị còn lại	438.399.512.908	(6.225.716.179)	626.225.461	432.800.022.190
- Nhà	390.381.546.811	(6.029.204.413)	626.225.461	384.978.567.859
- Cơ sở hạ tầng	48.017.966.097	(196.511.766)	-	47.821.454.331

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 2 năm 2026

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	889.655.120	809.679.447
Chi phí dụng cụ văn phòng	889.655.120	809.679.447
Cộng	889.655.120	809.679.447

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.12 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 (VND)		Tăng trong kỳ VND		Giảm trong kỳ VND		01/01/2026 (VND)	
	Gốc		Lãi				Gốc	
Vay ngắn hạn	950.581.300.886		468.101.168.871		397.882.987.487		880.363.119.502	
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)	461.454.163.994		342.524.872.582		129.078.617.699		248.007.909.111	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (3)	15.000.000.000						15.000.000.000	
Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp (4)	14.000.000.000						14.000.000.000	
Vay các đối tượng khác	4.050.000.000				1.200.000.000		5.250.000.000	
Vay dài hạn	176.925.149.035		98.137.822.035		-		78.787.327.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	176.925.149.035		98.137.822.035				78.787.327.000	
Cộng	1.127.506.449.921		566.238.990.906		397.882.987.487		959.150.446.502	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 2 năm 2026

5.17 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	685.791.359.258	589.299.406.725
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng E - POWER	62.816.961.030	32.531.142.042
Công ty CP HASKY	55.223.405.907	41.303.576.530
Công ty TNHH Hà Hùng	1.444.469.395	1.975.013.856
Công ty CP Điện máy R.E.E	18.254.690.882	45.999.286.270
Công ty TNHH Kết cấu thép Khương Thành	15.159.109.409	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	6.812.010.973	726.890.425
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	33.677.312.353	54.082.068.757
Công ty CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	22.463.650.749	26.928.238.037
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	25.415.850.671	18.763.030.556
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	41.719.984.698	19.835.103.496
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng HCM	5.916.521.471	5.916.521.471
Các đối tượng khác	392.759.378.014	337.110.521.579
Cộng	685.791.359.258	589.299.406.725

5.18 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	17.933.593.928	24 183 382 928
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	-	514.020.534.055
Ban quản lý dự án B1	23.629.907.817	23.629.907.817
Các đối tượng khác	57.164.937.823	81.157.381.516
Tổng	98.728.439.568	618.807.823.388

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

5.19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	96.640.847.821	28.346.936.942	37.227.730.294	87.760.054.469
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.808.734.367		2.808.734.367	-
Thuế thu nhập cá nhân	90.091.445	1.499.286.270	1.475.267.270	114.110.445
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	58.775.219.397	26.828.503.441	18.169.580.717	67.434.142.121
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	34.849.902.000		14.149.154.160	20.700.747.840
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	116.900.612	19.147.231	624.993.780	(488.945.937)
Phải thu	46.419.117.780	2.808.734.367	5.922.138.332	49.532.521.745
Thuế giá trị gia tăng	37.816.137.063		3.165.260.623	40.981.397.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.602.980.717	2.808.734.367	2.756.877.709	8.551.124.059

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

5.20 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.509.215.964.697	1.267.889.139.984
Chi phí lãi vay		954.068.518
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.249.658.927.576	917.839.863.471
Trích trước chi phí các dự án Bất động sản	259.000.610.717	348.160.207.995
Chi phí phải trả khác	556.426.404	935.000.000
Cộng	1.509.215.964.697	1.267.889.139.984

5.21 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	114.310.027.028	126.824.644.020
Kinh phí công đoàn	277.966.681	155.656.130
Các khoản phải trả, phải nộp khác	114.032.060.347	126.668.987.890
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	4.480.605	473.114.587
Phí bảo trì 2% - Dự án Tòa nhà N01T8 NGĐ	2.259.675.755	2.236.769.245
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	8.837.794.747	8.837.794.747

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

Số 57 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng,

Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi măng Mỹ Đức (*)</i>	9.793.145.000	9.793.145.000
<i>Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)</i>	13.000.000.000	13.000.000.000
<i>Phải trả lãi vay</i>	1.517.613.193	1.517.613.193
<i>Các khoản phải trả khác</i>	78.619.351.047	90.810.551.118
Cộng	114.310.027.028	126.824.644.020

(*): 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.

5.22 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	3.947.772.916	3.947.772.916
Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Khác		
Dài hạn	135.142.780.863	141.064.440.237
Trung tâm thương mại số 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	135.028.780.863	140.950.440.237
Doanh thu chưa thực hiện khác	114.000.000	114.000.000
Cộng	139.090.553.779	144.898.213.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 2 năm 2026

5.23 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	37.471.859.524	38.038.833.152	1.485.990.692.676
Tăng vốn	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	46.619.960.281	46.619.960.281
Chi cổ tức	-	-	(35.262.000.000)	(35.262.000.000)
Trích lập các quỹ	-	437.000.000	(2.437.000.000)	(2.000.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	1.410.480.000.000	37.908.859.524	46.959.793.433	1.495.348.652.957
Tăng vốn (i)	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	13.668.373.507	13.668.373.507
Tăng khác	-	-	-	-
Chia trả cổ tức	-	-	-	-
Chia trả cổ tức	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2026	1.410.480.000.000	37.908.859.524	60.628.166.940	1.509.017.026.466

5.29 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà nước (Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Cộng	1.410.480.000.000	1.410.480.000.0

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý 2 năm 2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.013.367.438.367	732.497.454.587
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.944.073.417	6.530.225.132
Cộng	1.018.311.511.784	739.027.679.719

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản		
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.010.667.838.951	727.266.033.720
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.909.072.902	4.391.199.988
Cộng	1.014.576.911.853	731.657.233.708

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	102.024.574	63.797.324
Cổ tức, lợi nhuận được chia	42.840.000.000	38.267.100.000
Thu nhập chuyển nhượng khoản đầu tư		
Cộng	42.942.024.574	38.330.897.324

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Lãi tiền vay	23.553.968.123	11.549.216.257
Chi phí tài chính khác	105.000.000	
Cộng	23.658.968.123	11.549.216.257

6.5 Thu nhập khác

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Cho thuê văn phòng, địa điểm	1.841.457.778	2.499.690.724
Thu nhập từ thu tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	12.820.708.149	10.918.961.323
Thu nhập khác		985.063.834
Cộng	14.662.165.927	14.403.715.881

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 2 năm 2026

6.6 Chi phí khác

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	12.627.646.194	10.918.961.323
Chi phí khác	1.552.183.508	4.302.886.343
Cộng	14.179.829.702	15.221.847.666

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

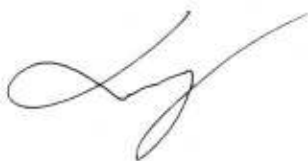
	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.221.025.853	12.989.163.695
Chi phí nhân viên quản lý	6.952.450.409	6.534.758.023
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.205.039.532	1.231.257.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.408.051.316	4.567.663.268
Thuế phí và lệ phí	655.484.596	655.484.596
Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	11.221.025.853	12.989.163.695

7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2025 do Tổng công ty lập.

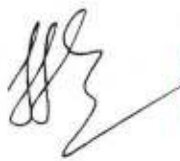
Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2026

Người lập



Nguyễn Nhật Quang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương

Tổng giám đốc



Dương Ngọc Quang