

Số : 1538/TCKT-TCT

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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) bán niên năm 2025 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 Phố 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 bán niên năm 2025
 - ☒ 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 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 được soát xét giữa niên độ 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: 29/08/2025 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;



THÀNH PHỐ HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC
ThS. Nguyễn Đỗ Quý

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 30/06/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
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	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 52

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 30/6/2025.

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 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

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
Ông Nguyễn Đỗ Quý	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên
Ông Dương Ngọc Quang	Thành viên
Ông Trần Huyền Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/01/2025)

Ban Kiểm soát

Ông Đinh Công Thụy	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

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 30/6/2025 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 của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025 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 xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đỗ Quý
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

*Số: 361/2025/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2***BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính 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 25 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, 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 30/6/2025, số dư công nợ phải thu (Mã số 131, 132, 136) tại các Công ty con chưa đối chiếu, xác nhận đầy đủ là 73,54 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 73,94 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 157,7 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 158,34 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 31/12/2024 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 30/6/2025 của Tổng Công ty hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5.13 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 30/6/2025 của Tổng Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh 5.13 và Thuyết minh số 4 - Chính sách kế toán các khoản đầu tư tài chính của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn được lập trên cơ sở giá trị hợp lý do Ban lãnh đạo Tổng Công ty tự xác định. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các số liệu cần thiết phải điều chỉnh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 của Tổng Công ty hay không.

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 30/6/2025, 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: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 25 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		5.069.932.705.730	5.064.202.899.412
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	320.454.158.371	438.522.216.415
1. Tiền	111		307.471.913.371	402.537.397.705
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.982.245.000	35.984.818.710
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	8.652.985.021	47.652.985.021
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	100.000.000	100.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	8.552.985.021	47.552.985.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.012.829.219.274	2.876.641.099.414
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.981.116.998.375	1.885.422.336.795
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	671.587.136.382	654.134.611.821
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	544.684.813.841	506.861.634.204
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(184.559.729.324)	(169.777.483.406)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.561.985.780.251	1.566.589.651.484
1. Hàng tồn kho	141		1.562.028.437.278	1.566.632.308.511
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		166.010.562.813	134.796.947.078
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.13	2.899.595.891	2.297.706.109
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		116.621.915.296	104.847.223.446
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	46.489.051.626	27.652.017.523
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.346.382.797.399	1.366.283.079.023
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.748.500.000	2.680.500.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.748.500.000	2.680.500.000
II. Tài sản cố định	220		47.527.502.050	51.195.128.313
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	45.111.049.390	48.425.844.219
- Nguyên giá	222		179.439.407.841	180.591.092.547
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(134.328.358.451)	(132.165.248.328)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		648.619.542	988.013.478
- Nguyên giá	225		2.036.363.636	2.036.363.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.387.744.094)	(1.048.350.158)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.767.833.118	1.781.270.616
- Nguyên giá	228		2.340.687.283	2.340.687.283
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(572.854.165)	(559.416.667)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	491.845.191.636	506.631.677.317
1. Nguyên giá	231		678.289.744.627	678.289.744.627
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(186.444.552.991)	(171.658.067.310)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.835.948.716	4.657.301.320
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	7.835.948.716	4.657.301.320
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		790.559.798.650	795.190.512.134
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.12	376.958.757.352	376.958.757.352
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.12	457.024.236.796	457.024.236.796
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5.12	(43.423.195.498)	(38.792.482.014)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.865.856.347	5.927.959.939
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	5.513.208.383	5.575.311.975
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		6.416.315.503.129	6.430.485.978.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		4.762.865.154.028	4.793.615.108.376
I. Nợ ngắn hạn	310		4.618.343.646.614	4.646.855.908.320
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.278.736.392.276	1.245.021.348.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	457.395.097.173	504.716.562.317
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	97.996.267.105	140.652.115.869
4. Phải trả người lao động	314		15.292.918.447	16.240.684.142
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	1.166.690.771.140	1.238.258.593.088
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	133.699.320.084	126.379.393.807
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	548.876.852.162	564.273.534.182
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	903.001.311.727	795.483.784.553
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.314.035.810	5.314.035.810
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11.340.680.690	10.515.855.628
II. Nợ dài hạn	330		144.521.507.414	146.759.200.056
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	143.038.326.695	145.012.213.153
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	150.000.000	150.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	525.764.355	789.570.539
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		807.416.364	807.416.364
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.653.450.349.101	1.636.870.870.059
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.21	1.653.450.349.101	1.636.870.870.059
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		71.400.472.885	70.706.609.047
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.314.466.489	39.905.049.348
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		38.161.802.198	(13.607.245.407)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		23.152.664.291	53.512.294.755
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		143.706.205.738	149.230.007.675
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.416.315.503.129	6.430.485.978.435
(440 = 300+400)				

Người lập



Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Huy

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025
TỔNG Giám đốc
CÔNG TY
XÂY DỰNG
HÀ NỘI - CTCP
TRẦN PHỒ HẠ NỘI

Nguyễn Đỗ Quý

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (trình bày lại) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.756.096.823.947	1.241.555.428.997
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.756.096.823.947	1.241.555.428.997
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.688.168.289.060	1.177.975.579.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		67.928.534.887	63.579.849.843
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	39.753.461.064	16.979.580.998
7. Chi phí tài chính	22	6.4	28.507.506.189	23.057.778.511
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.876.792.705	23.057.778.511
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	963.219.828	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	55.657.597.070	36.491.962.224
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		22.553.672.864	21.009.690.106
11. Thu nhập khác	31	6.6	51.187.205.685	90.096.838.284
12. Chi phí khác	32	6.6	49.598.674.610	81.685.137.635
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.588.531.075	8.411.700.649
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		24.142.203.939	29.421.390.755
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.025.462.735	6.366.856.506
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		23.116.741.204	23.054.534.249
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		23.152.664.291	20.903.136.502
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(35.923.087)	2.151.397.747
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	164	150

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Quang Huy

Nguyễn Đỗ Quý

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.142.203.939	29.421.390.755
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		18.539.647.399	9.164.508.940
- Các khoản dự phòng	03		19.412.959.402	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(40.044.461.064)	(16.979.580.998)
- Chi phí lãi vay	06		23.876.792.705	23.057.778.511
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		45.927.142.381	44.664.097.208
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(166.378.707.781)	50.295.995.826
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.603.871.233	61.904.718.055
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(71.402.041.638)	(657.699.020.627)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(539.786.190)	(103.287.961)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(24.575.747.123)	(23.057.778.511)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.086.582.659)	(1.226.078.940)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.559.500.000)	(2.206.891.931)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(244.011.351.777)	(527.428.246.881)
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		(3.264.182.851)	(9.037.399.572)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		291.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39.000.000.000	9.937.890.649
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.482.077.114	51.878.445.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		60.508.894.263	52.778.937.075
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		666.768.338.799	569.594.204.612
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(559.514.617.809)	(451.665.627.112)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(41.819.321.520)	(55.759.843.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		65.434.399.470	62.168.734.300
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(118.068.058.044)	(412.480.575.506)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	438.522.216.415	598.869.924.255
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	320.454.158.371	186.389.348.749

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Huy



Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Lông Giám đốc

Nguyễn Đỗ Quý

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của toàn Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025 là: 589 người (tại ngày 31/12/2024 là 578 người).

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.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 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 30/6/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, 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 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	100,00%	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	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%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Hancorp	Hà Nội	Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng	27,73%	27,73%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	Thanh Hóa	Xây dựng, Tư vấn thiết kế	46,07%	46,07%
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà	Hà Nội	Tư vấn, thiết kế	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Hà Nội	Xây dựng	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Hà Nội	Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng	28,53%	28,53%
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

<u>Tên Công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Ngành nghề kinh doanh</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Tỷ lệ</u>
			<u>góp vốn</u>	<u>biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	Hà Nội	Xây dựng	27,00%	27,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	Hà Nội	Xây dựng, Bất động sản, Tư vấn, quản lý bất động sản	27,00%	27,00%
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 Xi măng Mỹ Đức	Hà Nội	Sản xuất Xi măng	44,00%	44,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20,00%	20,00%

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty 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 30/6/2025.

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).

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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 con 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.

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 hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán*****Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ***

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

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

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 30/6/2025.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP ngoại Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/6/2025.

(ii) Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên 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 Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên 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.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và chi phí khác.

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao thời gian từ 3 năm đến 5 năm.

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

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

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

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản 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.

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 Tổng 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 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 30/6/2025

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.

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 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 Bảng Cân đối kế toán 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 Bảng cân đối kế toán 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 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 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 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 30/6/2025

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 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 TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	19.213.676.079	13.552.219.241
Tiền gửi ngân hàng	288.258.237.292	388.985.178.464
Các khoản tương đương tiền	12.982.245.000	35.984.818.710
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	12.982.245.000	35.984.818.710
Tổng	320.454.158.371	438.522.216.415

(*): Tại ngày 30/6/2025, các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng TMCP lãi suất 1,9%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	8.652.985.021	8.652.985.021	47.652.985.021	47.652.985.021
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8.552.985.021	8.552.985.021	47.552.985.021	47.552.985.021
- Chứng khoán kinh doanh (**)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tổng	8.652.985.021	8.652.985.021	47.652.985.021	47.652.985.021

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 2,9%/năm.

(**): Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.981.116.998.375	1.885.422.336.795
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	235.194.621.537	297.738.924.321
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	216.405.627.700	216.405.627.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.777.159.998	48.777.159.998
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	280.528.047.156	50.570.444.277
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.012.683.954	11.368.009.357
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	79.848.838.068	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	15.586.038.600	36.984.692.306
Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	1.345.909.060	1.345.909.060
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	100.048.699.111
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	88.860.545.750	129.572.192.791
Công ty Cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	38.335.794.904	38.706.649.904
Công ty Cổ phần xây dựng số 3 Hà Nội	23.234.777.291	36.971.900.518
Công ty CP Intimex Việt Nam	4.876.652.412	7.820.547.411
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	3.321.168.478	3.321.086.482
Công ty Cổ phần phát triển BĐS Hoa Đất	360.124.739	1.677.374.824
Công ty TNHH Đầu tư và PT đô thị Gia Lâm	7.727.340.003	7.727.340.003
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	153.745.040.984	138.613.630.614
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	25.908.817.239
Công ty Cổ phần FECON	7.573.821.286	22.602.043.872
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	639.425.290.105	709.261.287.007
Tổng	1.981.116.998.375	1.885.422.336.795
<i>Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	12.324.290.991	14.557.707.216

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hancorp	140.092.253.674	109.710.895.110
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	65.938.512.876
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	11.204.097.626
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	5.736.943.402	5.736.943.402
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	2.620.278.275
Các đối tượng khác	369.522.144.921	379.345.137.717
Tổng	671.587.136.382	654.134.611.821
<i>Trong đó trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>172.136.987.068</i>	<i>145.370.656.528</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.5 Phải thu khác

	30/6/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	
Ngắn hạn	544.684.813.841	(97.304.610.706)	506.861.634.204	(97.304.610.706)	
- Tạm ứng	109.735.140.692	-	101.688.489.899	-	
- Ký cược, ký quỹ	11.565.470.395	-	131.170.395	-	
- Phải thu khác	423.384.202.754	(97.304.610.706)	405.041.973.910	(97.304.610.706)	
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.423.759.161	(14.852.252.980)	29.673.759.161	(14.852.252.980)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lannak	7.196.409.464	-	7.196.409.464	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	2.500.000.000	-	3.516.880.955	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	4.824.594.541	-	4.807.494.541	-	
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	383.589.360	-	1.283.589.360	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	1.600.227.067	-	1.637.127.067	-	
Công ty Cổ phần Hancorp	43.534.895.940	-	42.552.036.594	-	
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xi nghiệp của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	20.562.548.411	-	20.562.548.411	-	
Các khoản phải thu khác	313.358.178.810	(82.452.357.726)	293.812.128.357	(82.452.357.726)	
Dài hạn	2.748.500.000	-	2.680.500.000	-	
Ký cược, ký quỹ	2.748.500.000	-	2.680.500.000	-	
Tổng	547.433.313.841	(97.304.610.706)	509.542.134.204	(97.304.610.706)	
Trong đó phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	159.004.541.352	(14.852.252.980)	158.511.299.173	(14.852.252.980)	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển xây dựng	33.429.921.970	17.429.921.970	33.429.921.970	17.429.921.970
Công ty Cổ phần xây dựng Hancorp.2	66.964.436.561	12.829.751.773	66.964.436.561	12.829.751.773
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	29.423.759.161	14.571.506.181	29.773.759.161	14.921.506.181
Công ty TNHH MTV Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
Công ty TNHH Tân Long	6.839.869.743	-	7.139.869.743	300.000.000
Các đối tượng khác	130.194.224.063	63.370.119.489	115.998.454.299	63.956.595.643
Tổng	292.761.028.737	108.201.299.413	279.215.258.973	109.437.775.567

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.700.239.073	-	5.029.451.081	-
Công cụ, dụng cụ	350.707.065	-	325.602.520	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.554.740.793.166	(42.657.027)	1.542.914.872.962	(42.657.027)
Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
Hàng hóa	4.475.732.069	-	17.601.416.043	-
Tổng	1.562.028.437.278	(42.657.027)	1.566.632.308.511	(42.657.027)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	30/6/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án đầu tư bất động sản	851.946.423.623	-	836.087.779.539	-	-
Các hạng mục tại dự án Ngoại giao đoàn	485.948.094.648	-	473.101.420.152	-	-
Dự án Nhà ở cao tầng N01-T8-NGD	13.597.380.104	-	13.597.380.104	-	-
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	77.668.604.419	-	77.668.604.419	-	-
Khu công cộng CC1-CC5A Ngoại giao đoàn	105.350.865.137	-	101.819.050.151	-	-
Lô đất NT1, NT2, TH1, TH2 Khu Ngoại giao đoàn	117.201.518.564	-	115.244.144.847	-	-
Bãi đỗ xe (P1, P2) - Khu Ngoại giao đoàn	37.442.063.812	-	36.684.896.087	-	-
Tòa nhà hỗn hợp N01 - T6, T7 Ngoại giao đoàn	6.600.318.068	-	-	-	-
Các hạng mục khác tại Dự án Ngoại giao đoàn	46.756.864.131	-	46.756.864.131	-	-
Dự án Quê Võ 18ha	177.669.230.246	-	175.465.273.250	-	-
Dự án Quê Võ 9,9ha	149.808.902.018	-	149.729.061.105	-	-
Dự án ĐTXD hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	38.520.196.711	-	37.792.025.032	-	-
Các công trình xây lắp	702.794.369.543	(42.657.027)	706.827.093.423	(42.657.027)	(42.657.027)
TT điều dưỡng và phục hồi CN TP HCM	27.665.122.553	-	19.310.894.698	-	-
Gói thầu 12-T3TSN	56.888.425.333	-	124.461.140.606	-	-
Thi công sân bay Long Thành gói thầu 5.10	16.397.719.432	-	15.971.933.786	-	-
Thi công các tuyến đường còn lại Dream City Hưng Yên (VHOP2)HD 0111/2021	16.356.996.344	-	16.356.996.344	-	-
Thi công 172 căn thấp tầng đợt 6, 7 (Hợp đồng 2502/2022) Dream City Hưng Yên	20.494.010.191	-	20.515.091.134	-	-
Các công trình khác	564.992.095.690	(42.657.027)	510.211.036.855	(42.657.027)	(42.657.027)
Tổng	1.554.740.793.166	(42.657.027)	1.542.914.872.962	(42.657.027)	(42.657.027)

(*) 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 30/06/2025: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	78.429.353.035	56.276.341.921	36.118.759.991	9.766.637.600	180.591.092.547
Tăng trong kỳ	-	-	-	85.535.455	85.535.455
Mua trong kỳ	-	-	-	85.535.455	85.535.455
Giảm trong kỳ	-	-	1.237.220.161	-	1.237.220.161
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.237.220.161	-	1.237.220.161
Số dư tại 30/06/2025	78.429.353.035	56.276.341.921	34.881.539.830	9.852.173.055	179.439.407.841
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	42.485.229.323	55.180.259.069	25.018.816.588	9.480.943.348	132.165.248.328
Tăng trong kỳ	1.519.804.945	439.749.023	1.382.603.322	58.172.994	3.400.330.284
Khấu hao trong kỳ	1.519.804.945	439.749.023	1.382.603.322	58.172.994	3.400.330.284
Giảm trong kỳ	-	-	1.237.220.161	-	1.237.220.161
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.237.220.161	-	1.237.220.161
Số dư tại 30/06/2025	44.005.034.268	55.620.008.092	25.164.199.749	9.539.116.342	134.328.358.451
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	35.944.123.712	1.096.082.852	11.099.943.403	285.694.252	48.425.844.219
Tại 30/06/2025	34.424.318.767	656.333.829	9.717.340.081	313.056.713	45.111.049.390

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là: 18.839.584.996 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 19.747.869.324 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 30/6/2025 với giá trị là 115.958.295.880 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 117.195.506.041 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	1.719.187.283	621.500.000	2.340.687.283
Tăng trong kỳ	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	<u>1.719.187.283</u>	<u>621.500.000</u>	<u>2.340.687.283</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	-	559.416.667	559.416.667
Tăng trong kỳ	-	13.437.498	13.437.498
Khấu hao trong kỳ	-	13.437.498	13.437.498
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	<u>-</u>	<u>572.854.165</u>	<u>572.854.165</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	<u>1.719.187.283</u>	<u>62.083.333</u>	<u>1.781.270.616</u>
Tại 30/06/2025	<u>1.719.187.283</u>	<u>48.645.835</u>	<u>1.767.833.118</u>

(*): Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài (94m²) tại số 1C5, đường D1, Phường Thanh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 với giá trị là 189.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 189.000.000 VND).

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	678.289.744.627	-	-	678.289.744.627
Nhà (*)	670.533.185.658	-	-	670.533.185.658
Cơ sở hạ tầng (**)	7.756.558.969	-	-	7.756.558.969
Giá trị hao mòn lũy kế	171.658.067.310	14.786.485.681	-	186.444.552.991
Nhà (*)	170.841.025.397	14.589.973.915	-	185.430.999.312
Cơ sở hạ tầng (**)	817.041.913	196.511.766	-	1.013.553.679
Giá trị còn lại	506.631.677.317	(14.786.485.681)	-	491.845.191.636
Nhà (*)	499.692.160.261	(14.589.973.915)	-	485.102.186.346
Cơ sở hạ tầng (**)	6.939.517.056	(196.511.766)	-	6.743.005.290

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 Tăng, giảm 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 sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

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

- (1) Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A;
- (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 30/6/2025, 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.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	7.835.948.716	4.657.301.320
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung	7.126.004.261	4.097.151.320
Chi phí mua tài sản cố định khác	149.794.455	-
Tổng	7.835.948.716	4.657.301.320

(*) : 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 30/6/2025

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/06/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			376.958.757.352	(13.206.971.498)	376.958.757.352	(8.576.258.014)
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 và 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	(2.845.200.000)	2.845.200.000	(2.845.200.000)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	28,53%	28,53%	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	-
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	27,00%	27,00%	10.919.762.009	-	10.919.762.009	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	27,00%	27,00%	19.451.653.582	-	19.451.653.582	-
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 Xi măng Mỹ Đức (4)	44,00%	44,00%	150.055.737.693	-	150.055.737.693	-
Công ty CP Đầu Tư cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	11,08%	22,00%	30.800.000.000	(6.655.771.498)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bạch	11,02%	22,00%	1.280.000.000	-	1.280.000.000	-

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 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 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 30/6/2025

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

STT	Tên dự án	Tỷ lệ			30/06/2025			01/01/2025		
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết		Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
3.12	Các khoản gao từ đại năn (A rep meo) Đầu tư vào đơn vị khác Công ty Cổ phần Bạch đặng Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Xây dựng Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Tuyên Quang Công ty Cổ phần SAHABAK (4) Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phú Mỹ Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng Công ty Cổ phần ĐT & PTXây dựng 1 Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Cie - Cmc - Vinaconex E&C Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Gas đô thị (1) Công ty chứng khoán Dầu khí (2) Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả Công ty Cổ phần BOT xe điện mặt đất số 1 Công ty Cổ phần Trung Đô Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng Công ty Cổ phần đô thị Mộc Châu (***) Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	12,97%	12,97%		457.024.236.796		(30.216.224.000)	457.024.236.796		(30.216.224.000)
		0,97%	0,97%		4.542.847.049		-	4.542.847.049		-
		15,00%	15,00%		8.686.787.651		-	8.686.787.651		-
		25,00%	25,00%		4.500.000.000		(4.500.000.000)	4.500.000.000		(4.500.000.000)
		11,27%	11,27%		32.500.000.000		(19.500.000.000)	32.500.000.000		(19.500.000.000)
		10,00%	10,00%		83.990.800.000		-	83.990.800.000		-
		1,27%	1,27%		30.000.000.000		-	30.000.000.000		-
		2,95%	2,95%		1.695.579.072		-	1.695.579.072		-
		10,25%	10,25%		1.474.200.000		-	1.474.200.000		-
		1,50%	1,50%		3.488.318.859		-	3.488.318.859		-
		1,16%	1,16%		3.000.000.000		(3.000.000.000)	3.000.000.000		(3.000.000.000)
		0,17%	0,17%		1.613.940.000		-	1.613.940.000		-
		8,06%	8,06%		690.000.000		-	690.000.000		-
		1,45%	1,45%		175.218.750.000		-	175.218.750.000		-
		10,07%	10,07%		3.216.224.000		(3.216.224.000)	3.216.224.000		(3.216.224.000)
		6,00%	6,00%		55.861.727.130		-	55.861.727.130		-
		15,00%	15,00%		43.820.063.035		-	43.820.063.035		-
		9,00%	9,00%		1.000.000.000		-	1.000.000.000		-
			1.725.000.000		-	1.725.000.000		-		
Tổng			833.982.994.148		(*)	(43.423.195.498)	833.982.994.148	(*)	(38.792.482.014)	

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.12 Các khoản đầu tư dài hạn (Tiếp theo)

(1): 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 5.19.

(2): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 30/6/2025 (giá đóng cửa tại ngày 30/06/2025) và ngày 31/12/2024 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024) tương ứng là 414.390.000 VND và 1.483.080.000 VND.

(3): Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI) được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 30/6/2025 (giá đóng cửa tại ngày 30/06/2025) và ngày 31/12/2024 (giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024) tương ứng là 670.000.000 VND và 880.000.000 VND.

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.

(*): Tại ngày 30/6/2025, Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết đang được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

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.

5.13 Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.899.595.891	2.297.706.109
Công cụ dụng cụ phân bổ	1.465.375.889	2.073.527.473
Chi phí chờ phân bổ	1.434.220.002	224.178.636
Dài hạn	5.513.208.383	5.575.311.975
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.761.418.079	2.510.481.525
Chi phí khác	3.751.790.304	3.064.830.450
Tổng	8.412.804.274	7.873.018.084

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 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 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 30/6/2025

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025	01/01/2025		
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngân hạn	1.278.736.392.276	1.278.736.392.276	1.245.021.348.924	1.245.021.348.924
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.498.655.510	3.498.655.510	3.311.312.553	3.311.312.553
Công ty Cổ phần Dầu tư Lạc Hồng	12.998.501.641	12.998.501.641	12.998.501.641	12.998.501.641
Công ty TNHH Hà Hùng	7.005.558.317	7.005.558.317	15.680.987.701	15.680.987.701
Công y Cổ phần Nền móng và xây dựng ACC-BVA	4.979.721.953	4.979.721.953	6.029.721.953	6.029.721.953
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	3.893.659.067	3.893.659.067	12.986.130.119	12.986.130.119
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	-	-	42.536.350	42.536.350
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	58.176.132.065	58.176.132.065	36.557.448.543	36.557.448.543
Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	55.689.357.026	55.689.357.026	57.339.010.475	57.339.010.475
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	36.179.217.415	36.179.217.415	19.421.076.424	19.421.076.424
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	27.645.748.015	27.645.748.015	28.563.064.173	28.563.064.173
Công ty Cổ phần VGHAU	20.364.933.606	20.364.933.606	20.364.933.606	20.364.933.606
C.ty CP XD Bảo tàng HCM	10.941.203.644	10.941.203.644	15.420.512.943	15.420.512.943
Công ty CP Dầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	11.250.999.868	11.250.999.868	20.119.027.160	20.119.027.160
Các đối tượng khác	1.021.984.690.443	1.021.984.690.443	992.059.071.577	992.059.071.577
Tổng	1.278.736.392.276	1.278.736.392.276	1.245.021.348.924	1.245.021.348.924

*Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan
(Chỉ tiết tại Thuyết minh số 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 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 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 30/6/2025

5.15 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	80.832.222.386	80.832.222.386
Cục Hậu Cần - Bộ Công An	73.237.444.349	84.124.593.296
ĐTXD CT mở rộng BV 30-4 BCA	15.908.493.447	15.079.806.428
Công ty Cổ phần FECON	-	4.335.571.619
Ban quản lý dự án "Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"	50.090.505.929	50.090.505.929
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	15.170.026.485	15.170.026.485
Các đối tượng khác	222.156.404.577	255.083.836.174
Tổng	457.395.097.173	504.716.562.317

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

	Đơn vị tính: VND		
	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
a. Thuế và Các khoản phải nộp Nhà nước			
Thuế giá trị gia tăng	140.652.115.869	44.084.008.870	97.996.267.105
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.878.233.109	6.102.305.783	5.984.123.331
Thuế thu nhập cá nhân	23.580.598.609	1.112.129.893	1.068.426.276
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	305.252.826	2.571.844.572	181.758.134
Cổ tức phải nộp cho phần vốn Nhà nước	68.452.751.400	31.476.768.250	88.560.527.893
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	41.819.321.520	-	-
	615.958.405	2.820.960.372	2.201.431.471
b. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước			
Thuế giá trị gia tăng	27.652.017.523	1.848.278.723	46.489.051.626
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.077.196.187	1.848.278.723	37.368.606.307
Thuế thu nhập cá nhân	2.497.476.977	-	8.959.757.410
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.400	-	83.350.950
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	76.336.959	-	76.336.959
	1.000.000	-	1.000.000

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 30/6/2025

5.17 Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.166.690.771.140	1.238.258.593.088
Chi phí lãi vay	2.058.633.177	2.259.328.053
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	793.785.201.087	814.533.892.033
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	370.770.734.859	421.389.170.985
Chi phí phải trả khác	76.202.017	76.202.017
Tổng	1.166.690.771.140	1.238.258.593.088

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	133.699.320.084	126.379.393.807
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	71.912.931.902	71.912.931.902
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	6.485.149.296	3.090.791.042
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"	37.074.507.259	37.074.507.259
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	14.229.867.802	10.353.390.688
Doanh thu dịch vụ khác	49.090.909	-
Dài hạn	143.038.326.695	145.012.213.153
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	143.038.326.695	144.898.213.153
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	114.000.000
Tổng	276.737.646.779	271.391.606.960

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

- 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.
- 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 30/6/2025

5.19 Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	548.876.852.162	564.273.534.182
Kinh phí công đoàn	11.229.915.440	11.609.907.864
Bảo hiểm xã hội	1.089.142.926	717.196.407
Bảo hiểm y tế	125.936.046	62.070.347
Bảo hiểm thất nghiệp	84.328.043	55.155.767
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.538.154.169	541.978.702
Phải trả, phải nộp khác	533.809.375.538	551.287.225.095
Cổ tức lợi nhuận phải trả	588.839.224	588.839.224
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	27.850.751.820	27.552.471.000
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	8.837.794.747	8.839.894.747
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi Măng Mỹ Đức (*)	9.793.145.000	9.793.145.000
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Sahabak (*)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO	28.048.172.268	28.048.172.268
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	284.959.794.440	284.959.794.440
Lãi vay Dự án thực hiện dự án Quế Võ	6.406.214.516	6.406.214.516
Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	21.420.000.000	38.250.000.000
Công ty BĐS Tú Minh (***)	21.831.000.000	21.831.000.000
Các khoản phải trả khác	111.073.663.523	112.017.693.900
Dài hạn	150.000.000	150.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	150.000.000	150.000.000
Tổng	549.026.852.162	564.423.534.182
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	4.170.915.316	4.160.758.193

(*): Các khoản phải trả tiền nhận vốn góp hộ đầu tư vào các đơn vị chi tiết tại Thuyết minh số 5.12 - Các khoản đầu tư tài chính.

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15 tháng 07 tháng 2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04 tháng 08 tháng 2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án “ Khu đô thị mới Quế Võ I - Bắc Ninh tại huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh”. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ góp 5%, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land góp 95%. Lợi nhuận và rủi ro được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Vay	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	903.001.311.727	903.001.311.727	666.768.338.799	559.250.811.625	795.483.784.553	795.483.784.553
- Sở Giao dịch (1)	634.845.028.984	634.845.028.984	486.608.969.845	243.096.320.837	391.332.379.976	391.332.379.976
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	198.836.565.724	198.836.565.724	159.373.617.668	293.326.851.990	332.789.800.046	332.789.800.046
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp (3)	8.802.892.729	8.802.892.729	-	-	8.802.892.729	8.802.892.729
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	18.050.089.280	18.050.089.280	18.054.643.834	19.082.149.150	19.077.594.596	19.077.594.596
Ngân hàng Quân Đội - CN Trần Duy Hưng	-	-	-	1.667.303.607	1.667.303.607	1.667.303.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (5)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
Các đối tượng khác	23.808.735.010	23.808.735.010	2.731.107.452	2.078.186.041	23.155.813.599	23.155.813.599
Vay dài hạn	525.764.355	525.764.355	-	263.806.184	789.570.539	789.570.539
Các đối tượng khác	525.764.355	525.764.355	-	263.806.184	789.570.539	789.570.539
Tổng	903.527.076.082	903.527.076.082	666.768.338.799	559.514.617.809	796.273.355.092	796.273.355.092
Trong đó, vay các bên liên quan	27.460.892.729	27.460.892.729	-	-	27.460.892.729	27.460.892.729
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)						

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 30/6/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Bao gồm các hợp đồng:
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 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 không vượt quá 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai 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 - CN SGD 1 theo hợp đồng tín dụng số 02/2023/134621/HĐTD. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 05/09/2024 đến 31/08/2025; 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 đảm bảo quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp đảm bảo” của hợp đồng.
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03/2023/134621/HĐTD ngày 10/10/2023 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). 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 SGD 1. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 15/10/2023 đến 22/10/2025; 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 thi công Hợp đồng thi công xây dựng công trình. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp đảm bảo” của hợp đồng.
- (2) Bao gồm các hợp đồng:
 - Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/134621/HĐTD ngày 05/09/2024 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: 350.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi 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 theo hợp đồng tín dụng số 02/2023/134621/HĐTD. Thời hạn cấp hạn mức: Từ 05/09/2024 đến 31/08/2025; 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 đảm bảo quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp đảm bảo” của hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng tín dụng 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 - CN Hà Nội. Số tiền cấp tín dụng: 600.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng). Thời hạn cấp tín dụng: đến hết 05/12/2026; 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 thi công Hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị. Biện pháp đảm bảo quy định cụ thể tại “Mục 3. Biện pháp đảm bảo” của hợp đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/134616/HĐTD ngày 02/12/2024 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 tiền vay có kỳ hạn số 02/MCS-HANCORP ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP và Công ty Cổ phần Thị công Cơ giới Xây lắp. Số tiền: 30.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng chẵn). Thời hạn: 03 tháng, gia hạn đến 31/3/2023; lãi suất 8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (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 (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng) bao gồm hạn mức cho vay và mở 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) Hợp đồng cấp tín dụng số 80757.22.008.3478854.TD ngày 19/8/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANCORP1 và Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Trần Duy Hưng. Mục đích vay: cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án. Hạn mức tín dụng 80.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh thanh toán 15.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán 50.000.000.000 VND. Mục đích: cấp tín dụng phục vụ thi công xây lắp. Thời hạn duy trì hạn mức đến 12/8/2023. Thời hạn cho vay 08 tháng. Lãi suất quy định tại từng lần giải ngân.
- (6) 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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	69.939.947.675	32.907.579.532	141.646.925.742	1.621.523.656.938
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	53.212.820.983	13.264.881.312	66.477.702.295
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(4.559.135.000)	(4.559.135.000)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	447.934.497	(447.934.497)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(699.738.559)	(689.711.937)	(1.389.450.496)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	318.726.875	(2.318.726.875)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(42.314.400.000)	-	(42.314.400.000)
Điều chỉnh tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Tây Hồ	-	-	-	-	(434.551.236)	(432.952.442)	(867.503.678)
Số dư tại 31/12/2024	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	39.905.049.348	149.230.007.675	1.636.870.870.059
Số dư tại 01/01/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	70.706.609.047	39.905.049.348	149.230.007.675	1.636.870.870.059
Lãi (lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	23.152.664.291	(35.923.087)	23.116.741.204
Chia trả cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(4.457.437.100)	(4.457.437.100)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	693.863.838	(693.863.838)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(1.049.383.312)	(1.030.441.750)	(2.079.825.062)
Số dư tại 30/6/2025	1.410.480.000.000	3.867.578.059	(37.318.374.070)	71.400.472.885	61.314.466.489	143.706.205.738	1.653.450.349.101

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025	01/01/2025
	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
Tổng	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 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại trong kỳ	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối kỳ	141.048.000	141.048.000
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và cam kết thuê hoạt động**a. Tài sản cho thuê ngoài**

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.

b. Tài sản thuê ngoài(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.

c. Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	88,80	80,20
Tổng	88,80	80,20

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.983.618.061	320.760.382.562
Doanh thu hoạt động xây lắp	1.655.839.555.425	834.260.267.115
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	16.708.577.000	50.716.491.370
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.565.073.461	35.818.287.950
Tổng	1.756.096.823.947	1.241.555.428.997
<i>Trong đó doanh thu bán hàng với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	-	704.508.591

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	12.833.340.472	284.680.639.158
Giá vốn hoạt động xây lắp	1.625.948.534.774	819.954.818.151
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp vật tư	16.879.128.622	50.376.315.451
Giá vốn cung cấp dịch vụ	32.507.285.192	22.963.806.394
Tổng	1.688.168.289.060	1.177.975.579.154

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.486.361.064	1.883.445.998
Cổ tức, lợi nhuận được chia	38.267.100.000	15.096.135.000
Tổng	39.753.461.064	16.979.580.998
<i>Trong đó doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	17.100.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	23.876.792.705	23.057.778.511
Dự phòng tổn thất đầu tư	4.630.713.484	-
Tổng	28.507.506.189	23.057.778.511

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	963.219.828	-
Chi phí nhân viên	963.219.828	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	55.657.597.070	36.491.962.224
Chi phí nhân viên quản lý	25.010.391.296	22.897.840.809
Chi phí vật liệu quản lý, Công cụ dụng cụ	160.404.552	682.798.629
Chi phí đồ dùng văn phòng	215.948.557	169.251.574
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.237.571.850	3.189.172.949
Thuế phí và lệ phí	1.285.025.801	989.507.820
Chi phí dự phòng	14.782.245.918	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.618.474.317	6.783.411.302
Chi phí bằng tiền khác	2.347.534.779	1.779.979.141
Tổng	56.620.816.898	36.491.962.224

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	291.000.000	-
Cho thuê văn phòng, địa điểm	10.556.334.014	10.507.263.442
Tiền thu từ hợp tác với nhà đầu tư thứ cấp dự án Ngoại giao đoàn	-	50.512.562.998
Thu nhập từ thu phí quản lý, tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	32.842.688.611	19.475.575.861
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	441.001.657	30.655.455
Thu nhập khác	7.056.181.403	9.570.780.528
Tổng	51.187.205.685	90.096.838.284
Chi phí khác		
Chi phí tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	27.984.817.887	19.394.269.741
Chi phí thuê văn phòng, địa điểm	9.087.859.483	8.728.147.369
Các khoản bị phạt	305.866.187	2.180.216.478
Chi phí từ hợp tác với nhà đầu tư thứ cấp dự án Ngoại giao đoàn	-	50.512.562.998
Chi phí khác	12.220.131.053	869.941.049
Tổng	49.598.674.610	81.685.137.635
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	1.588.531.075	8.411.700.649

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.025.462.735	6.366.856.506
Tổng	1.025.462.735	6.366.856.506

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	23.152.664.291	20.903.136.502
Các khoản điều chỉnh	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	792.429.812
Tăng do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	-	792.429.812
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(524.691.656)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(524.691.656)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	23.152.664.291	21.170.874.658
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	164	150

(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 30/6/2025 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 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(*): Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 bằng $\frac{1}{2}$ số trích theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của các Công ty con đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các Công ty con. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 được trình bày lại như sau:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (đã trình bày) VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập	20.903.136.502	20.903.136.502	-
Các khoản điều chỉnh	-	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	792.429.812	792.429.812	-
Tăng do điều chỉnh hợp nhất tại Công ty con	792.429.812	792.429.812	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(524.691.656)	(524.691.656)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(524.691.656)	(524.691.656)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.695.566.314	21.170.874.658	(524.691.656)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	141.048.000	141.048.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	154	150	(4)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	90.563.156.215	28.421.738.447
Chi phí nhân công	73.202.197.584	49.354.525.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.539.647.399	9.164.508.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.594.953.541.386	929.988.633.771
Chi phí khác bằng tiền	19.251.241.257	17.142.635.966
Chi phí dự phòng	14.782.245.918	-
Tổng	1.811.292.029.759	1.034.072.042.460

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày 30/6/2025, 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 Cổ phần kinh doanh vật tư và Xây dựng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản LANMAK	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 Xi măng Mỹ Đức	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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Bên liên quan		
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	2.672.465.000	2.023.081.000
Tổng	2.672.465.000	2.023.081.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
		VND	VND
Giao dịch bán hàng hóa dịch vụ		-	704.508.591
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Landmark	Cung cấp dịch vụ	-	704.508.591
Giao dịch mua hàng hóa dịch vụ		141.678.824.579	184.515.976.627
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Thi công xây lắp	1.408.310.884	7.979.570.909
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Thi công xây lắp	26.104.010.091	88.293.080.376
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Thi công xây lắp	81.905.043.571	88.033.324.433
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết Kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Thi công xây lắp	1.472.255.558	210.000.909
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Thi công xây lắp	262.169.091	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Thi công xây lắp	30.527.035.384	-
Cổ tức		17.100.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	Cổ tức	17.100.000	-
Đi vay		-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	Vay	-	7.000.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Công nợ	Mối liên hệ	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		12.324.290.991	14.557.707.216
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Công ty liên kết	10.012.683.954	11.368.009.357
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	Công ty liên kết	476.807.349	476.807.349
Công ty Cổ phần thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	1.368.777.271	2.246.868.093
Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	33.070.675	33.070.675
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	Công ty liên kết	432.951.742	432.951.742
Trả trước cho người bán		172.136.987.068	145.370.656.528
Công ty Cổ phần kinh doanh vật tư và xây dựng	Công ty liên kết	181.089.272	181.089.272
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	140.092.253.674	109.710.895.110
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty liên kết	18.105.176.361	21.469.130.748
Công ty Cổ phần Công nghệ và XD Hancorp 5	Công ty liên kết	11.052.000.050	11.204.097.626
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	1.185.333.572	1.284.309.633
Phải thu khác		159.004.541.352	158.511.299.173
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	Công ty liên kết	29.423.759.161	29.673.759.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Công ty liên kết	7.196.409.464	7.196.409.464
Công ty Cổ phần Hancorp	Công ty liên kết	43.534.895.940	42.552.036.594
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư và Xây dựng	Công ty liên kết	4.824.594.541	4.807.494.541
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	-	207.851.834
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	1.600.227.067	1.637.127.067
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 Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Công ty liên kết	-	11.965.333
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	Công ty liên kết	345.694.444	345.694.444

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 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 30/6/2025

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

Công nợ	Mối liên hệ	30/06/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả người bán		95.367.229.951	80.071.399.452
Công ty Cổ phần XD số 34	Công ty liên kết	3.498.655.510	3.311.312.553
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Công ty liên kết	55.689.357.026	57.339.010.475
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	Công ty liên kết	36.179.217.415	19.421.076.424
Phải trả khác		4.170.915.316	4.160.758.193
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	1.498.181.275	1.488.024.152
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	Công ty liên kết	79.589.041	79.589.041
Vay và nợ ngắn hạn		27.460.892.729	27.460.892.729
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới và Xây lắp	Công ty liên kết	8.802.892.729	8.802.892.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân	Công ty liên kết gián tiếp	18.658.000.000	18.658.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2025

Lĩnh vực	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.655.839.555.425	31.983.618.061	68.273.650.461	1.756.096.823.947
Giá vốn hàng bán	1.625.948.534.774	12.833.340.472	49.386.413.814	1.688.168.289.060
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.891.020.651	19.150.277.589	18.887.236.647	67.928.534.887
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.891.020.651	19.150.277.589	18.887.236.647	67.928.534.887
Doanh thu hoạt động tài chính				39.753.461.064
Chi phí tài chính				(28.507.506.189)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng				(56.620.816.898)
Lợi nhuận khác	-	-	1.588.531.075	1.588.531.075
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	(1.025.462.735)	(1.025.462.735)
Lợi nhuận trong kỳ				23.116.741.204

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2024

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
DOANH THU				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	834.260.267.115	320.760.382.562	86.534.779.320	1.241.555.428.997
Giá vốn hàng bán	819.954.818.151	284.680.639.158	73.340.121.845	1.177.975.579.154
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.305.448.964	36.079.743.404	13.194.657.475	63.579.849.843
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	14.305.448.964	36.079.743.404	13.194.657.475	63.579.849.843
Lãi tiền gửi				16.979.580.998
Chi phí tài chính				(23.057.778.511)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng				(36.491.962.224)
Lợi nhuận khác	-	-	8.411.700.649	8.411.700.649
Chi phí thuế TNDN hiện hành		(5.773.508.314)	(593.348.192)	(6.366.856.506)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận trong kỳ				23.054.534.249

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/06/2025

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	2.442.673.833.200	1.179.314.154.683	143.127.920.238	3.765.115.908.121
Tài sản không phân bổ				2.651.199.595.008
Tổng tài sản				6.416.315.503.129
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.481.949.832.337	1.162.309.119.539	27.557.165.874	3.671.816.117.750
Nợ phải trả không phân bổ				1.091.049.036.278
Tổng nợ phải trả				4.762.865.154.028

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh BĐS	Các hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	2.908.911.273.342	587.894.844.400	56.499.613.370	3.553.305.731.112
Tài sản không phân bổ				2.877.180.247.323
Tổng tài sản				6.430.485.978.435
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	2.321.605.799.370	832.290.499.657	11.255.114.352	3.165.151.413.379
Nợ phải trả không phân bổ				1.628.463.694.997
Tổng nợ phải trả				4.793.615.108.376

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán 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 31/12/2024 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 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Quang Huy



Nguyễn Đỗ Quý