

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI
- HANCIC-

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 68 /2026/CV-CT

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

V/v: Báo cáo và Công bố thông tin

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội
 - Mã chứng khoán: HCI
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 76 An Dương, Phường Hồng Hà , Thành phố Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại: (024) 37168486/37165603 Fax: (024) 38292391
- Người thực hiện công bố thông tin:
Ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Người đại diện theo pháp luật của Công ty
- Loại thông tin công bố: định kỳ
- Nội dung của thông tin công bố:
Báo cáo Tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.
- Địa chỉ Website: <http://www.hancic.com.vn>

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 thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu V; P6.

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG CÔNG TY
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
HÀ NỘI
Q. TÂY HỒ - TP. HÀ NỘI

Trần Trọng Bình

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0100105045 ngày 05/6/2006, lần thay đổi lần thứ tám ngày 06/7/2020.

Vốn Điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ tám ngày 06/7/2020 là: 52.320.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng*), tương đương 5.232.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM, mã chứng khoán HCI. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo theo Quyết định số 287/QĐ-SGDHN ngày 02/04/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty: Số 76 An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật
Ông Vũ Mạnh Quyền	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Mai	Thành viên
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên
Ông Lại Hợp Duân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Bùi Như Thanh	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thuý Lan	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 22/04/2025)
Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025)

Ban Điều hành

Ông Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật
Ông Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc

Ông Vũ Mạnh Quyền được ông Trần Trọng Bình ủy quyền ký Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2025, tờ khai và Báo cáo quyết toán thuế năm 2025 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 16/UQ-CT ngày 19/03/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, 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 Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành 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 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 các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Điều hành,



Vũ Mạnh Quyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số: 77/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-TV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được lập ngày 25/03/2026, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày 31/12/2025 là 8.996.344.216 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 đồng). Nếu Công ty trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 sẽ tăng lên và giảm đi 8.996.344.216 đồng. Đồng thời, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày sẽ tăng lên và giảm đi với số tiền tương ứng.

Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc, Chi nhánh Cao Bằng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương (Công ty con) phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 gồm Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 3.050.976.415 đồng, Phải thu ngắn hạn khác giá trị 4.583.005.989 đồng, Tài sản thiếu chờ xử lý giá trị 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 đồng, Phải trả người bán ngắn hạn giá trị 8.557.511.940 đồng, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 đồng. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục 1.4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang trong quá trình làm các thủ tục để chấm dứt hoạt động của các Chi nhánh - Đơn vị trực thuộc.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



Hoàng Tiến Lợi

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0234-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 12/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Tổng Giám đốc

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 03 năm 2026

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		79.654.320.707	80.846.706.571
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.703.892.795	2.977.712.940
1. Tiền	111		3.703.892.795	2.977.712.940
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.4	14.180.144.657	14.600.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.180.144.657	14.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		45.061.303.285	46.256.921.807
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	14.249.785.187	15.480.372.802
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	3.212.042.631	3.209.871.536
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.711.278.841	6.711.278.841
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	6.803.490.731	6.770.692.733
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	14.084.705.895	14.084.705.895
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	16.170.643.458	16.501.445.644
1. Hàng tồn kho	141		16.170.643.458	16.501.445.644
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		538.336.512	510.626.180
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	318.223.446	291.351.614
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		153.868.264	153.868.264
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.15	66.244.802	65.406.302
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+260)	200		85.300.952.945	86.023.252.027
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		98.724.100	57.008.100
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	98.724.100	57.008.100
II. Tài sản cố định	220		3.863.993.467	3.929.595.871
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.785.828.832	3.790.266.240
- Nguyên giá	222		16.217.824.022	15.906.205.545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.431.995.190)	(12.115.939.305)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	78.164.635	139.329.631
- Nguyên giá	228		695.387.867	695.387.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(617.223.232)	(556.058.236)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	14.131.788.756	14.757.717.552
1. Nguyên giá	231		18.393.271.774	18.393.271.774
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.261.483.018)	(3.635.554.222)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	59.052.201.756	59.042.008.756
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		59.022.811.756	59.012.618.756
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		8.154.244.866	8.236.921.748
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	8.128.238.830	8.209.290.335
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		26.006.036	27.631.413
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		164.955.273.652	166.869.958.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		102.146.951.279	102.683.031.223
I. Nợ ngắn hạn	310		100.503.570.825	101.526.991.677
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	11.250.840.732	11.504.132.595
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	26.283.237	18.692.939
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	5.536.069.485	6.172.254.504
4. Phải trả người lao động	314		539.867.149	767.205.022
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	40.196.499.389	40.439.528.585
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		13.399.689.804	13.819.739.838
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	28.774.158.712	27.986.470.421
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	698.000.000	698.000.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		82.162.317	120.967.773
II. Nợ dài hạn	330		1.643.380.454	1.156.039.546
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	290.485.454	253.568.546
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	1.352.895.000	902.471.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		62.808.322.373	64.186.927.375
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	64.109.977.664	65.488.582.666
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		52.320.000.000	52.320.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.384.345.926	27.384.198.654
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(16.523.859.654)	(15.146.051.404)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(15.146.051.404)	(5.249.461.742)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.377.808.250)	(9.896.589.662)
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		929.491.392	930.435.416
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	5.21	(1.301.655.291)	(1.301.655.291)
1. Nguồn kinh phí	432		(1.301.655.291)	(1.301.655.291)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		164.955.273.652	166.869.958.598

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Thu Hường

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Quyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	16.084.998.562	15.029.356.365
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		16.084.998.562	15.029.356.365
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	5.335.960.637	7.508.773.400
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		10.749.037.925	7.520.582.965
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	585.132.575	866.556.822
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	11.941.581.915	17.530.711.071
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(607.411.415)	(9.143.571.284)
12. Thu nhập khác	31	6.5	200	4.267.126
13. Chi phí khác	32	6.5	1.277.073	35.312.552
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.276.873)	(31.045.426)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(608.688.288)	(9.174.616.710)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	1.055.629	10.910.582
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.7	1.625.377	1.625.377
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(611.369.294)	(9.187.152.669)
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(610.425.270)	(9.186.208.645)
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông KKS	62		(944.024)	(944.024)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	(263)	(1.891)

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Hồng Hà



Vũ Mạnh Quyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(608.688.288)	(9.174.616.710)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.003.149.677	1.040.215.524
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(585.132.575)	(865.667.908)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(190.671.186)	(9.000.069.094)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.353.362.481	(969.331.656)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		320.609.186	(155.089.290)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.273.710.382)	(798.881.611)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		54.179.673	114.323.122
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.560.899)	(17.053.607)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.100.000)	(102.097.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		233.108.873	(10.928.199.936)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và				
1. các tài sản dài hạn khác	21		(311.618.477)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(1.500.000.000)	(7.200.000.000)
2. của đơn vị khác	24		2.000.000.000	13.200.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24			
3. của đơn vị khác	27		304.689.459	650.252.049
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	30		493.070.982	6.650.252.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		726.179.855	(4.277.947.887)
(50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.977.712.940	7.255.660.827
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	3.703.892.795	2.977.712.940
(70 = 50+60)				

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Thu Hường

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Quyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0100105045 ngày 05/6/2006, lần thay đổi lần thứ tám ngày 06/7/2020.

Vốn Điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ tám ngày 06/7/2020 là: 52.320.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, ba trăm hai mươi triệu đồng*), tương đương 5.232.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM, mã chứng khoán HCI.

Trụ sở chính của Công ty: Số 76 An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số lao động của Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 50 người (tại ngày 31/12/2024 là 58 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo đăng ký kinh doanh:

- Thi công, xây lắp điện bao gồm: + Đường dây và trạm biến áp đến 110KV; + Đường cáp ngầm có điện áp đến 110KV; + Trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA; + Tổ máy phát điện đến 2000KA, trạm thủy điện đến 10MW; + Các công trình điện chiếu sáng, điện động lực phục vụ cho công nghiệp, dân dụng, thủy lợi; Thi công, xây lắp công trình bao gồm: + Công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, giao thông; Công trình thể dục thể thao, vui chơi giải trí và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; + Xây dựng cầu, hầm, nút giao thông khác cốt công trình giao thông đường bộ; + Xây lắp các trạm, bồn chứa, đường ống và thiết bị gas, xăng dầu; + Nạo vét, đào kênh mương, sông, mở luồng cảng, sông - biển;
- Lắp đặt thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị điện, cơ khí; Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại, Chi tiết: Gia công thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học;
- Lập và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; - Làm tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước, nước ngoài về lĩnh vực lập và tổ chức thực hiện dự án, lĩnh vực đất đai xây dựng và giải phóng mặt bằng; + Lặn khảo sát, thăm dò, hàn cắt kim loại dưới nước, cắt phá trực vớt phế thải lòng sông - biển; Tư vấn, thiết kế: + Thiết kế điện chiếu sáng đô thị và nông thôn, hệ thống đèn tín hiệu giao thông; + Thiết kế cấp điện: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; + Thiết kế cơ điện: đối với công trình xây dựng và công trình điện năng; + Thiết kế công trình điện năng: đường dây và trạm biến áp; + Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 35KV: đối với công trình điện năng; + Thiết kế điện sinh hoạt, điện xí nghiệp: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước; + Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; + Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hoá; + Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện: đối với công trình dân dụng và công nghiệp; - Làm tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước, nước ngoài về lĩnh vực lập và tổ chức thực hiện dự án, lĩnh vực đất đai xây dựng và giải phóng mặt bằng;
- Kinh doanh xuất nhập vật tư, máy móc và thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thể dục thể thao - vui chơi giải trí; - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, trang thiết bị phục vụ chuyên ngành khí đốt hóa lỏng; - Kinh doanh, xuất nhập khẩu bếp gas, bình nóng lạnh dùng gas và các sản phẩm thuộc ngành điện lạnh; - Kinh doanh dịch vụ khu đô thị mới và cụm công nghiệp;
- Sản xuất, kinh doanh bếp gas, bình nóng lạnh dùng gas và các sản phẩm thuộc ngành điện lạnh;

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ xe - máy; Kinh doanh khí đốt hóa lỏng, chiết nạp chai khí đốt hóa lỏng;
- Kinh doanh dịch vụ vận tải đường bộ, Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng; Kinh doanh dịch vụ vận tải đường thủy; Vận tải hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng;
- Khai thác, chế biến lâm; Sửa chữa, bảo hành, bảo trì thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học; Khai thác, chế biến các sản phẩm nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát; Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao – vui chơi giải trí;
- Sản xuất kinh doanh nước giải khát, rượu bia (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh bất động sản; Môi giới bất động sản; Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý vật tư, thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất;
- Sản xuất tủ bảng điện tiêu dùng, điều khiển, phân phối, bảo vệ, đo lường điện: vật liệu, phụ kiện phục vụ lắp điện; Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, điều khiển, phân phối, bảo vệ, đo lường điện: vật liệu, phụ kiện phục vụ lắp điện; Lắp đặt điện; Khai thác và kinh doanh cát xây dựng (bao gồm cát bãi và cát hút);

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Lập và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty theo thời gian triển khai dự án.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con như sau:

TT	Tên công ty	Trụ sở	Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty mẹ (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lĩnh vực kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	Hà Nội	100,00	100,00	Dịch vụ quản lý
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội - An Dương	Hà Nội	52,80	52,80	Xây lắp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Hồ Chí Minh
- Chi nhánh Hưng Yên: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể;
- Chi nhánh Vĩnh Phúc: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể;
- Chi nhánh Cao Bằng: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể.

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

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 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Điều hành 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 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 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 được hợp nhất từ Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm mục đích thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

	<u>Thời gian khấu hao</u>
	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	10 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà 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.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 đến 05 năm.

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 Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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 khác

Chi phí khác là khoản chi hoạt động đã phát sinh trả một lần và phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

Bất động sản đầu tư là nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê tại Công trình công cộng khu Đô thị mới Trung Văn của Công ty đang khai thác, 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 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 của Công ty được khấu hao toàn bộ vào chi phí giá vốn trong năm do Công ty đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước từ việc cho thuê Bất động sản đầu tư.

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 (nếu có) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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 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 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 Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty 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 chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh các dự án bất động sản và chi phí xây dựng... 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 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.

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

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 khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà 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 kỳ.

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

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- (d) 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 xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Doanh thu được ghi nhận khi 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

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi 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 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. Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và duy nhất trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.110.959.948	913.283.982
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.592.932.847	2.064.428.958
Tổng	3.703.892.795	2.977.712.940

5.2 Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	14.249.785.187	15.480.372.802
Công ty TNHH Dịch vụ Phong Cách	1.560.297.685	1.560.297.685
Các đối tượng khác	12.689.487.502	13.920.075.117
Tổng	14.249.785.187	15.480.372.802

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.212.042.631	3.209.871.536
Trả trước của các chi nhánh cho đối tác	2.597.186.911	2.597.186.911
Đối tượng khác	614.855.720	612.684.625
Tổng	3.212.042.631	3.209.871.536

5.4 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	14.180.144.657	14.180.144.657	14.600.000.000	14.600.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i)	11.000.000.000	11.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (i)	3.180.144.657	3.180.144.657	1.600.000.000	1.600.000.000
Tổng	14.180.144.657	14.180.144.657	14.600.000.000	14.600.000.000

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng, lãi suất từ 4,2% - 5,7%/năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	6.803.490.731	-	6.770.692.733	-
Tạm ứng	539.257.654	-	536.995.457	-
Ký cược, ký quỹ	103.694.200	-	103.694.200	-
Phải thu khác	6.160.538.877	-	6.130.003.076	-
b) Dài hạn	98.724.100	-	57.008.100	-
Ký cược, ký quỹ	98.724.100	-	57.008.100	-
Tổng	6.902.214.831	-	6.827.700.833	-

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

Tài sản thiếu chờ xử lý là chi phí vỏ bình gas và tài sản khác đã cấp cho Chi nhánh Vĩnh Phúc chưa thu hồi khi Chi nhánh ngừng hoạt động với giá trị tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 là 14.084.705.895 đồng.

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	35.720.558	-	35.720.558	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	35.006.040	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.134.922.900	-	16.430.719.046	-
- Dự án Nhà ở chiến sỹ công an quận Ba Đình	842.483.562	-	842.483.562	-
- Dự án Nhà nổi số 1 nhà CT3 - KĐT mới Trung Văn	1.770.195.816	-	1.770.195.816	-
- Công trình khác	13.522.243.522	-	13.818.039.668	-
Tổng	16.170.643.458	-	16.501.445.644	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	14.133.963.918	158.017.228	1.237.037.864	377.186.535	15.906.205.545
Tăng trong năm	311.618.477	-	-	-	311.618.477
Đầu tư XDCB hoàn thành	311.618.477	-	-	-	311.618.477
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	14.445.582.395	158.017.228	1.237.037.864	377.186.535	16.217.824.022
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	10.441.021.503	137.475.793	1.237.037.864	300.404.145	12.115.939.305
Tăng trong năm	316.055.885	-	-	-	316.055.885
Khấu hao trong năm	316.055.885	-	-	-	316.055.885
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	10.757.077.388	137.475.793	1.237.037.864	300.404.145	12.431.995.190
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	3.692.942.415	20.541.435	-	76.782.390	3.790.266.240
Số dư tại 31/12/2025	3.688.505.007	20.541.435	-	76.782.390	3.785.828.832

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 8.492.327.918 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 8.492.327.918 đồng).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm vi tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	695.387.867	695.387.867
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>695.387.867</u>	<u>695.387.867</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	556.058.236	556.058.236
Tăng trong năm	61.164.996	61.164.996
Khấu hao trong năm	61.164.996	61.164.996
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>617.223.232</u>	<u>617.223.232</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2025	<u>139.329.631</u>	<u>139.329.631</u>
Số dư tại 31/12/2025	<u>78.164.635</u>	<u>78.164.635</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 430.812.867 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 430.812.867 đồng).

5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
- Nhà	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
Giá trị hao mòn lũy kế	3.635.554.222	625.928.796	-	4.261.483.018
- Nhà	3.635.554.222	625.928.796	-	4.261.483.018
Giá trị còn lại	14.757.717.552	-	625.928.796	14.131.788.756
- Nhà	14.757.717.552	-	625.928.796	14.131.788.756

Bất động sản đầu tư là nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê tại Công trình công cộng khu Đô thị mới Trung Văn và Nhà nối số 1, 2 nhà CT3 Khu đô thị Trung Văn của Công ty đang khai thác.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 4.015.435.820 đồng và 830.573.604 đồng.

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 tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí SXKD dở dang dài hạn	59.022.811.756	59.022.811.756	59.012.618.756	59.012.618.756
Dự án Trường cao đẳng Nghiệp vụ du lịch (i)	36.864.412.557	36.864.412.557	36.854.219.557	36.854.219.557
Dự án Trung Văn mở rộng (i)	22.092.433.453	22.092.433.453	22.092.433.453	22.092.433.453
Dự án cải tạo trụ sở làm việc tại 76 An Dương (i)	65.965.746	65.965.746	65.965.746	65.965.746
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	29.390.000	29.390.000	29.390.000	29.390.000
Xây dựng (ii)	29.390.000	29.390.000	29.390.000	29.390.000
Tổng	59.052.201.756	59.052.201.756	59.042.008.756	59.042.008.756

(i) Các dự án đang trong quá trình đầu tư ban đầu (thực hiện các thủ tục đầu tư...).

(ii) Chi phí dự án xây dựng đang triển khai.

5.12 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	318.223.446	291.351.614
Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	318.223.446	291.351.614
Dài hạn	8.128.238.830	8.209.290.335
Chi phí trả trước Chi nhánh Vĩnh Phúc	6.871.497.870	6.871.497.870
Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	1.256.740.960	1.337.792.465
Tổng	8.446.462.276	8.500.641.949

5.13 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	11.250.840.732	11.250.840.732	11.504.132.595	11.504.132.595
Công ty TNHH MTV Đại Hưng Huy	6.254.704	6.254.704	6.254.704	6.254.704
Công ty Điện lực Tây Hồ	2.102.402	2.102.402	26.844.900	26.844.900
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Việt Á	29.160.000	29.160.000	131.220.000	131.220.000
Công ty TNHH Phát triển thương mại và dịch vụ Net Việt	17.172.000	17.172.000	96.228.000	96.228.000
Các đối tượng khác	11.196.151.626	11.196.151.626	11.243.584.991	11.243.584.991
Tổng	11.250.840.732	11.250.840.732	11.504.132.595	11.504.132.595

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	26.283.237	18.692.939
Các hộ chung cư và đối tác trả trước	14.934.954	7.344.656
Đối tượng khác	11.348.283	11.348.283
Tổng	26.283.237	18.692.939

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	6.172.254.504	3.721.410.857	4.357.595.876	5.536.069.485
Thuế giá trị gia tăng	5.434.541.156	1.141.111.834	1.108.877.817	5.466.775.173
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.910.582	1.055.629	10.560.899	1.405.312
Thuế thu nhập cá nhân	38.782.725	221.661.204	202.554.929	57.889.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	678.020.041	2.349.582.190	3.027.602.231	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	10.000.000	8.000.000	8.000.000	10.000.000
	01/01/2025	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	31/12/2025
Phải thu	65.406.302	13.904.875	13.066.375	66.244.802
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	47.512.440	-	-	47.512.440
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	17.893.862	13.904.875	13.066.375	18.732.362*

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	40.196.499.389	40.439.528.585
Dự án Trung Văn 1	35.593.615.931	35.593.615.931
Dự án xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại xã Kim Chung	2.976.635.762	2.976.635.762
Dự án khác, chi phí khác	1.626.247.696	1.869.276.892
Tổng	40.196.499.389	40.439.528.585

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	290.485.454	253.568.546
Doanh thu cho thuê Văn phòng	290.485.454	253.568.546
Tổng	290.485.454	253.568.546

5.18 Phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	28.774.158.712	27.986.470.421
Kinh phí công đoàn	71.417.998	77.694.998
Các khoản phải trả khác	28.702.740.714	27.908.775.423
- Lợi nhuận giữ lại chờ quyết toán với UBND TP Hà Nội (i)	13.534.526.654	13.370.890.290
- Tiền tái định cư thu hộ - chi hộ	780.000.000	780.000.000
- Lợi nhuận phải trả các bên liên doanh (ii)	1.638.534.067	1.638.534.067
- Nộp tiền giai đoạn CBĐT dự án Nhà ở chiến sỹ công an Quận Ba Đình	1.395.000.000	1.395.000.000
- Phải trả khác của các chi nhánh	7.041.289.723	7.041.289.723
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	288.989.258	288.989.258
- Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty (iii)	2.218.813.994	1.615.509.194
- Các khoản phải trả khác	1.805.587.018	1.778.562.891
Dài hạn	1.352.895.000	902.471.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.352.895.000	902.471.000
Tổng	30.127.053.712	28.888.941.421

(i) Phần lợi nhuận chờ quyết toán với UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tưởng, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước.

(ii) Lợi nhuận còn lại phải trả cho bên liên doanh của Dự án xây nhà ở để bán cho Công ty Kinh doanh nước sạch nhà máy nước Ngọc Hà.

(iii) Phần lợi nhuận của công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Số 76 An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09-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 (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Vay và nợ thuê tài chính*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số có khả năng trả nợ		Phát sinh trong năm		Số có khả năng trả nợ		Giá trị	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	698.000.000	-	-	698.000.000	-	-	698.000.000	698.000.000
Vay cá nhân (i)	698.000.000	-	-	698.000.000	-	-	698.000.000	698.000.000
Tổng	698.000.000	-	-	698.000.000	-	-	698.000.000	698.000.000

(i) Các khoản vay cá nhân ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất, tự động gia hạn và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Số 76 An Dương, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09-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 (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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	52.320.000.000	27.383.782.165	(5.220.023.099)	931.379.440	75.415.138.506
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	416.489	(416.489)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(832.977)	-	(832.977)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2024 (i)	-	-	(158.354.276)	-	(158.354.276)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2024 (ii)	-	-	(550.777.275)	-	(550.777.275)
Lỗ trong năm trước	-	-	(9.186.208.645)	(944.024)	(9.187.152.669)
Giảm khác	-	-	(29.438.643)	-	(29.438.643)
Số dư tại 31/12/2024	52.320.000.000	27.384.198.654	(15.146.051.404)	930.435.416	65.488.582.666
Số dư tại 01/01/2025	52.320.000.000	27.384.198.654	(15.146.051.404)	930.435.416	65.488.582.666
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	147.272	(147.272)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(294.544)	-	(294.544)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2025 (i)	-	-	(163.636.364)	-	(163.636.364)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2025 (ii)	-	-	(603.304.800)	-	(603.304.800)
Lỗ trong năm nay	-	-	(610.425.270)	(944.024)	(611.369.294)
Số dư tại 31/12/2025	52.320.000.000	27.384.345.926	(16.523.859.654)	929.491.392	64.109.977.664

(i) Phần lợi nhuận của UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tưởng, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước chờ quyết toán.

(ii) Phần lợi nhuận của Công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.698.400.000	15.698.400.000
Bà Trần Thị Thu	10.291.800.000	10.291.800.000
Bà Phạm Thu Huyền	3.879.160.000	3.879.160.000
Ông Vũ Mạnh Quyền	8.266.800.000	8.266.800.000
Ông Trần Trọng Bình	2.651.280.000	2.651.280.000
Bà Vũ Hoàng Yến	3.999.840.000	3.999.840.000
Các cổ đông khác	7.532.720.000	7.532.720.000
Tổng	52.320.000.000	52.320.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	52.320.000.000	52.320.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	52.320.000.000	52.320.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.232.000	5.232.000
Cổ phiếu phổ thông	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.232.000	5.232.000
Cổ phiếu phổ thông	5.232.000	5.232.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	27.384.345.926	27.384.198.654

5.21 Nguồn kinh phí

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Nguồn kinh phí đầu năm	(1.301.655.291)	(1.301.655.291)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
Chi sự nghiệp	-	-
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	(1.301.655.291)	(1.301.655.291)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.084.998.562	14.252.874.133
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	776.482.232
Tổng	16.084.998.562	15.029.356.365
<i>Trong đó, doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>75.780.000</i>	<i>27.600.000</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.335.960.637	6.816.844.594
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	691.928.806
Tổng	5.335.960.637	7.508.773.400

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	585.132.575	858.676.708
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	6.991.200
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	888.914
Tổng	585.132.575	866.556.822

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.547.050.172	9.186.296.522
Chi phí vật liệu quản lý	35.793.105	65.056.833
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.599.154	68.875.396
Chi phí khấu hao TSCĐ	167.557.889	163.373.736
Thuế, phí và lệ phí	2.162.122.613	6.883.542.788
Chi phí dịch vụ mua ngoài	462.014.844	889.001.079
Chi phí bằng tiền khác	489.444.138	274.564.717
Tổng	11.941.581.915	17.530.711.071
<i>Trong đó, chi phí với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>84.444.444</i>	<i>264.000.000</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Thu nhập khác, chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	200	4.267.126
Tổng	200	4.267.126
Chi phí khác		
Chi phí khác	1.277.073	35.312.552
Tổng	1.277.073	35.312.552
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(1.276.873)	(31.045.426)

6.6 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.055.629	10.910.582
Tổng	1.055.629	10.910.582

6.7 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.625.377	1.625.377
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.625.377	1.625.377

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(611.369.294)	(9.187.152.669)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(610.425.270)	(9.186.208.645)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(944.024)	(944.024)
Lợi nhuận chờ quyết toán và phải trả Nhà nước và trả khác	(766.941.164)	(709.131.551)
Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(294.544)	(832.977)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	(1.377.660.978)	(9.896.173.173)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	5.232.000	5.232.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(263)	(1.891)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.110.441	857.804.616
Chi phí nhân công	9.173.783.730	9.852.195.205
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.003.149.677	1.040.215.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.923.204.422	5.471.242.454
Chi phí khác bằng tiền	2.939.327.500	8.108.181.813
Tổng	17.155.575.770	25.329.639.612

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

a. Danh sách bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Flamingo	Công ty có liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	Công ty có liên quan với Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban điều hành, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt công ty	Ảnh hưởng đáng kể

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

<u>Họ tên</u>	<u>Chức danh</u>	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị		126.000.000	126.000.000
Ông Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Vũ Mạnh Quyền	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Lại Hợp Duân	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát		48.000.000	48.000.000
Bà Bùi Như Thanh	Trưởng ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Thuý Lan	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 22/04/2025)	8.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2025)	4.000.000	12.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt (Tiếp theo)

Họ tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương và thu nhập khác của Ban Điều hành và người quản lý khác		2.988.090.000	2.964.225.000
Ông Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	694.590.000	639.125.000
Ông Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc	694.590.000	639.125.000
Ông Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc	534.890.000	492.425.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hà	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán	334.410.000	338.215.000
Bà Hà Lệ Thuý	Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch (Miễn nhiệm từ 17/06/2025)	124.730.000	265.285.000
Bà Vũ Việt Hương	Trưởng phòng Tổ chức - Lao động (Miễn nhiệm từ 17/06/2025)	-	228.930.000
Bà Vũ Việt Hương	Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính (Bổ nhiệm từ 17/06/2025)	225.660.000	-
Bà Chử Thị Minh Huệ	Trưởng phòng Hành chính - Tổng hợp (Miễn nhiệm từ 17/06/2025)	101.815.000	184.010.000
Ông Nguyễn Văn Tiềm	Trưởng ban quản lý dự án (Miễn nhiệm từ 17/06/2025)	-	177.110.000
Ông Nguyễn Văn Tiềm	Trưởng phòng Dự án (Bổ nhiệm từ 17/06/2025)	277.405.000	-
Tổng		3.162.090.000	3.138.225.000

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	Công ty có liên quan với Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	75.780.000	27.600.000
Tổng		75.780.000	27.600.000
Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuê xe ô tô			
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	Công ty có liên quan với Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	44.444.444	144.000.000
Ông Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc	40.000.000	120.000.000
Tổng		84.444.444	264.000.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên 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.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
HÀ NỘI
M.S.D.N: 0100...
Q. TÂY HỒ, TP. HÀ NỘI

Vũ Mạnh Quyền



Số: 16 /UQ-CT

GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Ký Báo cáo tài chính năm 2025; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015, Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (“Công ty”);
- Căn cứ tờ trình số: 66/2025/Ttr - CT ngày 17/03/2025 của Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hôm nay, ngày 19 tháng 3.. năm 2025, tại trụ sở Công ty, số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội, chúng tôi gồm:

I. Bên ủy quyền: ông Trần Trọng Bình

- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Đại diện theo pháp luật của Công ty;
- CCCD: số 001070011799 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 13/04/2017;
- Hộ khẩu thường trú: D6B4 lô D6 khu đấu giá 18,6 ha phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội.

II. Bên được ủy quyền: ông Vũ Mạnh Quyền

- Chức vụ: Tổng giám đốc của Công ty;
- CCCD: số 036079027645 do Cục cảnh sát Quản lý HC về TTXH cấp ngày 04/12/2021;
- Hộ khẩu thường trú: P209, 45 ngõ 130 Đốc Ngừ, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội.

Sau khi bàn bạc, thống nhất, các Bên ký kết Giấy ủy quyền này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. CĂN CỨ ỦY QUYỀN:

Để thực hiện việc lập và kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

ĐIỀU 2. PHẠM VI ỦY QUYỀN:

2.1. Bên được ủy quyền được nhân danh và thay mặt Bên ủy quyền thực hiện các công việc ủy quyền sau đây: Ủy quyền cho ông Vũ Mạnh Quyền. - Tổng giám đốc Công ty trực tiếp kiểm tra và ký:

- ✓ Tờ khai thuế GTGT, thuế TNCN, thuế TNDN quý I, quý II, quý III, quý IV

năm 2025; quyết toán thuế năm 2025;

- ✓ Các báo cáo thuế khác như: đăng ký giảm trừ gia cảnh, báo cáo sử dụng hóa đơn, báo cáo sử dụng ấn chỉ năm 2025;
- ✓ Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;

2.2. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền có trách nhiệm:

- Thực hiện kiểm tra và ký: Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2025; các tờ khai các loại thuế tháng, quý, năm và Báo cáo quyết toán thuế năm 2025 của Công ty theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và các sở, ban ngành có liên quan;
- Khi có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc hoặc có thay đổi về nội dung, Bên được ủy quyền phải xin ý kiến chỉ đạo của Bên ủy quyền trước khi thực hiện;
- Khi ký các hồ sơ, văn bản theo nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền phải gửi 01 bản cho Bên ủy quyền để báo cáo;
- Thực hiện các công việc theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và HĐQT của Công ty về việc thực hiện các công việc được ủy quyền; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty.

ĐIỀU 3. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền/ hoặc Chủ tịch HĐQT có quyết định thay thế/hoặc người được ủy quyền hoặc người ủy quyền bị cách chức, chấm dứt hợp đồng lao động/hoặc ủy quyền bị chấm dứt theo qui định tại điều 569 - Bộ Luật Dân sự;

ĐIỀU 4. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:

- 4.1. Bên ủy quyền cam kết rằng tại thời điểm lập Giấy ủy quyền này, Bên ủy quyền có đủ quyền, tư cách theo quy định của pháp luật về phạm vi ủy quyền;
- 4.2. Bên được ủy quyền cam kết thực hiện đầy đủ nội dung được ủy quyền quy định tại Điều 2 của Giấy ủy quyền này, không được ủy quyền lại cho người thứ 3 để thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo qui định tại điều 565 - Bộ Luật Dân sự ;
- 4.3. Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện xác lập Giấy ủy quyền này.

Giấy ủy quyền này được lập thành 06 (sáu) bản chính: Bên ủy quyền giữ 01 (một) bản, Bên được ủy quyền giữ 01 (một) bản, 04 (bốn) bản do phòng Hành chính – Tổng hợp Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội quản lý (01 bản để lưu + 01 bản giao phòng Tài chính – Kế toán, 02 bản giao cho các đơn vị có liên quan khi cần).

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Mạnh Quyền

2/2



Số : 60/2026/CV-CT

V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ Báo cáo
tài chính năm 2025

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ vào qui định về công bố thông tin Công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Căn cứ vào kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội xin gửi công văn giải trình Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng, Người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cụ thể như sau:

- Công ty chỉ có Trưởng phòng Tài chính Kế toán mà chưa có quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng nên theo chức năng nhiệm vụ được phân công thì Trưởng phòng Tài chính Kế toán ký thay chữ ký Kế toán trưởng.

- Người đại diện pháp luật của Công ty là ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã có Giấy ủy quyền số 16/UQ-CT ngày 19/03/2025 cho ông Vũ Mạnh Quyền - Tổng giám đốc Công ty ký Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty. Vì vậy trong Báo cáo tài chính của Công ty ký thay người đại diện pháp luật là Ông Vũ Mạnh Quyền.

I. Ý kiến ngoại trừ :

1. Các khoản công nợ:

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày 31/12/2025 là 8.996.344.216 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 đồng). Nếu Công ty trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025 sẽ tăng lên và giảm đi 8.996.344.216 đồng. Đồng thời, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp"



và chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày sẽ tăng lên và giảm đi với số tiền tương ứng.

- Một số công trình do Công ty thực hiện có thời gian ký hợp đồng và thực hiện từ rất lâu, có những công trình từ năm 2002 đã hoàn thành bàn giao nhưng đến nay chưa được chủ đầu tư thanh quyết toán. Các công trình xây lắp kéo dài nêu trên hầu hết là công trình sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước. Công ty đang tích cực đôn đốc thu hồi và sẽ thu được trong tương lai gần.

- Các công trình xây lắp nêu trên được Công ty ủy quyền cho các Xí nghiệp trực tiếp ký hợp đồng và thực hiện. Công nợ của khách hàng, nhà cung cấp và nguồn vốn của Công ty tạm ứng cho Xí nghiệp thi công được thông qua các tài khoản công nợ nội bộ.

Do đó, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về các khoản công nợ quá hạn thanh toán chưa được trích lập dự phòng đầy đủ số tiền là: 8.996.344.216 đồng.

2. Hạn chế hồ sơ, chứng từ:

a) Báo cáo tài chính riêng:

Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến các số dư tồn đọng từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc, gồm: Tài sản thiếu chờ xử lý: 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn: 6.871.497.870 đồng, Phải trả ngắn hạn khác: 5.342.006.409 đồng, Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 1.520.471.236 đồng, Phải trả người bán ngắn hạn: 2.422.690.685 đồng; và của Chi nhánh Cao Bằng đối với khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 1.530.505.179 đồng. Các số dư này được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

b) Báo cáo tài chính hợp nhất:

Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc, Chi nhánh Cao Bằng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương (Công ty con) phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 gồm Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 3.050.976.415 đồng, Phải thu ngắn hạn khác giá trị 4.583.005.989 đồng, Tài sản thiếu chờ xử lý giá trị 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 đồng, Phải trả người bán ngắn hạn giá trị 8.557.511.940 đồng, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 đồng. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Do Chi nhánh Vĩnh Phúc và Chi nhánh Cao Bằng đã tạm ngừng hoạt động, nhân sự của Chi nhánh hiện nay đã nghỉ nhiều. Bộ phận kế toán của Chi nhánh nhiều người chuyển công tác dẫn đến việc tìm tài liệu, sổ sách từ những năm trước đang gặp khó khăn. Thời gian lập báo cáo quyết toán công ty mẹ không kịp để tìm tài liệu cung cấp cho kiểm toán nên Công ty chưa cung cấp kịp thời hồ sơ tài liệu của Chi nhánh Vĩnh Phúc cho kiểm toán.

Trên đây là phần giải trình chi tiết Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và Người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Chủ tịch HĐQT (để bc)
- Lưu V,P4

K/T CHỦ TỊCH HĐQT
TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ MẠNH QUYỀN



Số: 356/2026/CV-CPA VIETNAM

V/v: Trả lời Công văn của Công ty Cổ
phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT, hân hạnh gửi tới Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Quý Công ty”) lời chào trân trọng và cảm ơn Quý Công ty đã bổ nhiệm Chúng tôi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Quý Công ty trong những năm qua.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, Chúng tôi đã nhận được Công văn số 59/2026/CV-CT của Quý Công ty về việc Xác nhận giải trình Báo cáo tài chính năm 2025 còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và người đại diện pháp luật của Công ty và Ý kiến ngoại trừ trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quý Công ty.

Bằng Công văn này, Chúng tôi xác nhận các ý kiến giải trình của Quý Công ty tại Công văn số 59/2026/CV-CT ngày 25 tháng 3 năm 2026 còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quý Công ty là phù hợp với Bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được trong quá trình thực hiện kiểm toán.

Nếu Quý Công ty có bất kỳ câu hỏi nào khác liên quan đến vấn đề này, vui lòng liên hệ với Chúng tôi để cùng trao đổi.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Hoàng Tiến Lợi