60da2224-7bc1-4c0a-b16a-6ba7cbabc712
Digitally signed by 60da2224-7bc1-4c0a-b16a-6ba7cbabc712
DN: CN=60da2224-7bc1-4c0a-b16a-6ba7cbabc712
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 13:38:40+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

BỘ XÂY DỰNG
MINISTRY OF CONSTRUCTION
TỔNG CÔNG TY XD HÀ NỘI-CTCP
HANOI CONSTRUCTION CORPORATION – JSC

No.: 1504/TCKT-TCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 30th, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: Hanoi Stock Exchange

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) quý III năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Hanoi Construction Corporation – JSC hereby discloses its financial statements (FS) for Q3 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP
Name of company: Hanoi Construction Corporation – JSC

- Mã chứng khoán: HAN
Stock symbol: HAN
- Địa chỉ: Số 57 Quang Trung, P. Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội
Address of head office: No. 57 Quang Trung Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024 3826 3162 Fax: 024 394 395 21
Telephone: 024 3826 3162 Fax: 024 394 395 21
- Email: tckt.tct@gmail.com Website: hancorp.vn

2. Nội dung thông tin công bố:
Contents of disclosure:

- BCTC quý III /năm 2026
Financial statements for Third Quarter of 2026

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
Separate financial statements (listed organization with no subsidiaries and whose superior accounting unit has affiliated units);

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
Consolidated financial statements (listed organization with subsidiaries);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).
Consolidated financial statements (listed organization with affiliated accounting units that maintain their own separate accounting apparatus).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
- *Cases that require an explanation of reasons:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):
+ *The auditing firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for audited FS of 2025):*

☐ Có / Yes ☑ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
Explanatory document if "Yes" is ticked:

☐ Có / Yes ☑ Không / No

+ 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 kiểm toán năm 2025):
+ *Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from a loss to a profit or vice versa (for audited FS of 2025):*

☐ Có / Yes ☑ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
Explanatory document if "Yes" is ticked:

☐ Có / Yes ☑ Không / No

+ Lợi nhuận sau thế 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:
+ *Profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☐ Có / Yes ☑ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
Explanatory document if "Yes" is ticked:

☐ Có / Yes ☑ Không / No

+ 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:

+ Profit after tax in the reporting period is a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in this period, or vice versa:

☐ Có / Yes ☑ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
Explanatory document if "Yes" is ticked:

☐ Có / Yes ☑ Không / No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2026 tại đường dẫn: https://hancorp.vn/News/Category/28

This information was published on the company's website on October 30th, 2026, at the link: 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.

We hereby certify that the information disclosed above is true and accurate, and we take full legal responsibility under the law for the content of the disclosed information.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP
HANOI CONSTRUCTION CORPORATION – JSC

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Dương Ngọc Quang

Nơi nhận:
Recipients:
- như trên;
- As above;
- Lưu VP; TCKT;
- Archived: Office; Finance & Accounting Dept.;

Tài liệu đính kèm:
Attached documents:
- BCTC;
- Financial statements;
- Văn bản giải trình;
- Explanatory documents;

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)**	**100**		**6.082.727.504.362**	**5.694.560.741.213**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**247.996.611.665**	**491.737.337.087**
1.	Tiền	111		235.014.366.665	478.755.092.087
2.	Các khoản tương đương tiền	112		12.982.245.000	12.982.245.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**54.652.985.021**	**6.652.985.021**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2.a	100.000.000	100.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.b	54.552.985.021	6.552.985.021
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**3.990.248.211.828**	**3.453.724.835.231**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.407.246.941.685	2.156.607.527.951
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.060.348.328.826	908.879.230.412
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	737.590.139.171	576.483.255.825
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(214.937.197.854)	(188.245.178.957)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**1.628.632.009.598**	**1.578.337.891.268**
1.	Hàng tồn kho	141		1.628.674.666.625	1.578.380.548.295
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(42.657.027)	(42.657.027)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**161.197.686.250**	**164.107.692.606**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.731.861.190	1.288.202.785
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		100.190.978.618	115.442.643.445
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	59.274.846.442	47.376.846.376
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)**	**200**		**1.162.937.720.430**	**1.241.817.337.284**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**4.154.325.669**	**2.683.500.000**
5.	Phải thu dài hạn khác	215	5.5	4.154.325.669	2.683.500.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**51.736.126.080**	**45.093.761.856**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	49.611.886.707	42.569.940.630
	- *Nguyên giá*	*222*		*192.084.108.807*	*179.758.720.605*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(142.472.222.100)*	*(137.188.779.975)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	*5.10*	-	309.225.606
	- *Nguyên giá*	*225*		-	*2.036.363.636*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	*(1.727.138.030)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	2.124.239.373	2.214.595.620
	- *Nguyên giá*	*228*		*2.808.687.283*	*2.808.687.283*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(684.447.910)*	*(594.091.663)*

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

	TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.12**	**500.938.532.617**	**512.886.383.205**
1.	Nguyên giá	241		708.342.691.592	708.342.691.592
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(207.404.158.975)	(195.456.308.387)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**133.369.457.727**	**10.900.403.296**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.13	133.369.457.727	10.900.403.296
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2c**	**465.540.223.521**	**664.902.252.751**
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		179.103.438.956	346.587.341.761
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		337.954.751.222	364.346.649.145
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(51.517.966.657)	(46.031.738.155)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**7.199.054.816**	**5.351.036.176**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	6.846.406.852	4.998.388.212
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		352.647.964	352.647.964
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**7.245.665.224.792**	**6.936.378.078.497**

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**5.460.126.802.707**	**5.280.980.645.897**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**5.114.474.265.146**	**5.055.573.645.554**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	1.170.336.007.973	1.129.457.640.871
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	422.080.460.965	849.968.322.088
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	15.104.428.229	35.459.331.139
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	105.622.926.926	73.264.218.638
5.	Phải trả người lao động	315		18.479.110.773	19.916.166.915
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.18	1.542.231.740.786	1.331.039.342.671
9.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.19	83.960.100.710	125.952.495.365
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.20	559.377.849.031	545.158.980.828
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.21	1.165.381.536.133	925.526.903.617
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.22	20.687.725.771	7.064.908.115
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.212.377.849	12.765.335.307
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**345.652.537.561**	**225.407.000.343**
7.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	5.19	138.103.610.550	141.064.440.237
8.	Phải trả dài hạn khác	338	5.20	855.172.727	150.000.000
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.21	201.296.613.178	78.795.419.000
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		4.589.724.742	4.589.724.742
13.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.22	807.416.364	807.416.364

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**5.23**	**1.785.538.422.085**	**1.655.397.432.600**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.410.480.000.000*	*1.410.480.000.000*
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.867.578.059	3.867.578.059
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(37.318.374.070)	(37.318.374.070)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		74.719.114.114	72.087.372.885
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		74.258.127.432	58.344.525.790
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*52.108.822.292*	*(5.697.426.080)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*22.149.305.140*	*64.041.951.870*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		259.531.976.550	147.936.329.936
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**7.245.665.224.792**	**6.936.378.078.497**

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Nhật Quang	Nguyễn Thị Thu Hương	Dương Ngọc Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	494.299.912.583	605.440.459.434	2.139.705.923.531	2.361.537.283.381
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	28.467.708	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		494.299.912.583	605.440.459.434	2.139.677.455.823	2.361.537.283.381
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	443.376.478.282	571.305.612.381	2.014.634.709.500	2.259.473.901.441
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**50.923.434.301**	**34.134.847.053**	**125.042.746.323**	**102.063.381.940**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	6.525.025.182	8.391.537.902	50.450.278.834	48.144.998.966
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	20.217.360.869	14.360.701.093	58.345.747.567	42.868.207.282
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		20.217.360.869	14.348.831.857	52.859.519.065	38.225.624.562
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	13.622.817.656		13.622.817.656	963.219.828
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	20.628.527.707	25.171.170.757	81.983.759.100	80.828.767.827
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**2.979.753.251**	**2.994.513.105**	**21.540.700.834**	**25.548.185.969**
13.	Thu nhập khác	31	6.6	19.795.559.926	24.985.811.163	55.927.865.273	76.173.016.848
14.	Chi phí khác	32	6.6	15.742.868.741	21.397.580.302	46.185.051.000	70.996.254.912
15.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**4.052.691.185**	**3.588.230.861**	**9.742.814.273**	**5.176.761.936**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**7.032.444.436**	**6.582.743.966**	**31.283.515.107**	**30.724.947.905**

17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	972.082.900	1.000.173.743	3.379.042.739	2.025.636.478
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**6.060.361.536**	**5.582.570.223**	**27.904.472.368**	**28.699.311.427**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**4.370.918.333**	**4.079.671.646**	**22.149.305.140**	**27.232.335.937**
21.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**1.689.443.203**	**1.502.898.577**	**5.755.167.228**	**1.466.975.490**

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Nhật Quang	Nguyễn Thị Thu Hương	Đương Ngọc Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	*01*		*31.283.515.107*	*30.724.947.905*
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.342.560.913	23.654.199.409
- Các khoản dự phòng	03		45.801.065.055	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(49.787.265.210)	(48.354.544.421)
- Chi phí đi vay	06		20.217.360.869	42.868.207.282
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	*08*		*64.857.236.734*	*48.892.810.175*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(410.840.783.068)	(80.771.464.908)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(50.294.118.330)	61.540.460.114
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(151.436.758.747)	(314.566.340.283)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.291.677.045)	269.810.785
- Chi phí đi vay đã trả	14		(57.167.429.854)	(42.868.207.282)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.013.736.815)	(30.086.582.659)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.036.326.778)	(2.452.843.110)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(615.223.593.903)*	*(360.042.357.168)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(13.155.991.726)	(4.148.833.743)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(50.244.328.787)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	(36.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		40.096.212.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		49.786.053.210	43.250.767.650
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**29.481.944.697**	**3.101.933.907**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		964.294.294.479	1.047.004.794.210
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(601.938.467.785)	(889.071.797.025)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.354.902.910)	(41.819.321.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**342.000.923.784**	**116.113.675.665**

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

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(243.740.725.422)**	**(240.826.747.596)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**491.737.337.087**	**438.522.216.415**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**247.996.611.665**	**197.695.468.819**

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Nhật Quang	Nguyễn Thị Thu Hương	Dương Ngọc Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc, Công ty con, liên doanh liên kết như sau:

Tên đơn vị phụ thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Ban quản lý dự án số 1 (trước đây là Ban quản lý các Dự án Phát triển Nhà và Đô thị)	Dự án Khu Ngoại Giao, phường Xuân Đỉnh, TP Hà Nội	Quản lý dự án
Xí nghiệp Dịch vụ Đô thị và Nhà ở (ngừng hoạt động)	Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Quản lý, vận hành dự án
Công ty Xây dựng Quốc tế	Số B3B, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, TP Hà Nội	Xây dựng
Chi nhánh Hồ Chí Minh (ngừng hoạt động)	Số 11 đường D1, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM	Xây dựng

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Hà Nội	Xây dựng, sản xuất bê tông	28,07%	28,07%
Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	Hà Nội	Kinh doanh Khách sạn	25,00%	25,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	Hà Nội	Tư vấn	25,00%	25,00%
Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La	Hà Nội	Xây dựng	20,00%	20,00%

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

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

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/09/2026.

(ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nơi Tổng Công ty mở tài khoản tại ngày 30/09/2026.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ánh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	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.

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.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	16.689.348.548	20.496.311.494
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	218.325.018.117	458.258.780.593
Các khoản tương đương tiền (**)	12.982.245.000	12.982.245.000
Cộng	**247.996.611.665**	**491.737.337.087**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**54.552.985.021**	**54.552.985.021**	-	**6.552.985.021**	**6.552.985.021**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***54.552.985.021***	***54.552.985.021***	-	**6.552.985.021**	**6.552.985.021**	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	-	-		3.000.000.000	3.000.000.000	-
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.292.985.021	3.292.985.021	-	3.292.985.021	3.292.985.021	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	1.000.000.000	1.000.000.000				-
Đối tượng khác	260.000.000	260.000.000	-	260.000.000	260.000.000	-
			-			-
Cộng	**54.552.985.021**	**54.552.985.021**	-	**6.552.985.021**	**6.552.985.021**	-

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

b. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
- **Trái phiếu (*)**	100.000.000	-	100.000.000	-
	100.000.000	-	**100.000.000**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

(*) Đây là trái phiếu phát sinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp1 Hà Nội. Thông tin về trái phiếu như sau:

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

- Ngày phát hành: 25/12/2018;

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

- Kỳ hạn: 10 năm;

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**179.103.438.956**	**39.411.707.101**	**(18.639.280.175)**	**346.587.341.761**	**333.434.290.088**	**(13.153.051.673)**
Công ty Cổ phần Hancorp	27,73%	27,73%	8.320.000.000	8.320.000.000	-	8.320.000.000	8.320.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2	46,07%	46,07%	3.706.000.000	-	(3.706.000.000)	3.706.000.000	-	(3.706.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kinh doanh Nhà	36,00%	36,00%	2.244.173.657	2.244.173.657	-	2.244.173.657	2.244.173.657	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	30,00%	30,00%	9.706.450.571	9.706.450.571	-	9.706.450.571	9.706.450.571	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng	29,95%	29,95%	2.845.200.000	53.919.825	(2.791.280.175)	2.845.200.000	53.919.825	(2.791.280.175)
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp (1)			-	-	-	17.428.165.112	17.428.165.112	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	28,07%	28,07%	19.087.163.048	19.087.163.048	-	19.087.163.048	19.087.163.048	-

Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây	25,00%	25,00%	91.614.451.680	91.614.451.680	-	91.614.451.680	91.614.451.680	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5	25,00%	25,00%	3.500.000.000	3.500.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (2) (4)	0,00%	0,00%	-	-	-	150.055.737.693	150.055.737.693	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cao tốc Hòa Bình - Sơn La	20,00%	20,00%	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	11,1%	22,0%	30.800.000.000	18.658.000.000	(12.142.000.000)	30.800.000.000	24.144.228.502	(6.655.771.498)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	11,0%	22,0%	1.280.000.000	1.280.000.000	-	1.280.000.000	1.280.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**337.954.751.222**	**305.076.064.740**	**(32.878.686.482)**	**364.346.649.145**	**331.467.962.663**	**(32.878.686.482)**
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	12,97%	12,97%	4.542.847.049	4.542.847.049		4.542.847.049	4.542.847.049	-
Công ty Cổ phần Thuỷ điện Hùng Lợi	15,00%	15,00%	4.500.000.000	-	(4.500.000.000)	4.500.000.000	-	(4.500.000.000)
Công ty Cổ phần Sahabak (4)	25,00%	25,00%	32.500.000.000	13.000.000.000	(19.500.000.000)	32.500.000.000	13.000.000.000	(19.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	10,00%	10,00%	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	1,27%	1,27%	1.695.579.072	1.695.579.072	-	1.695.579.072	1.695.579.072	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà CIE - CMC - Vinaconex E&C	2,95%	2,95%	1.474.200.000	1.359.769.500	(114.430.500)	1.474.200.000	1.359.769.500	(114.430.500)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	10,25%	10,25%	3.488.318.859	2.008.976.877	(1.479.341.982)	3.488.318.859	2.008.976.877	(1.479.341.982)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Bắc Hà Nội	1,50%	1,50%	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gas Đô thị (PCG)	1,16%	1,16%	1.613.940.000	545.250.000	(1.068.690.000)	1.613.940.000	545.250.000	(1.068.690.000)

Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	0,17%	0,17%	690.000.000	690.000.000	-	690.000.000	690.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	8,06%	8,06%	175.218.750.000	175.218.750.000	-	175.218.750.000	175.218.750.000	
Công ty Cổ phần BOT Xe điện mặt đất số 1	1,45%	1,45%	3.216.224.000	-	(3.216.224.000)	3.216.224.000	-	(3.216.224
Công ty Cổ phần Trung Đô	8,63%	8,63%	55.861.727.130	55.861.727.130	-	55.861.727.130	55.861.727.130	
Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng (3)			-	-	-	43.820.063.035	43.820.063.035	
Công ty Cổ phần Đô thị Mộc Châu	15,00%	15,00%	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	13,7%	13,7%	17.428.165.112	17.428.165.112	-	-	-	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	9,00%	9,00%	1.725.000.000	1.725.000.000	-	1.725.000.000	1.725.000.000	
Cộng			**517.058.190.178**	**344.487.771.841**	**(51.517.966.657)**	**710.933.990.906**	**664.902.252.751**	**(46.031.738**

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**2.407.246.941.685**	**(123.811.443.718)**	**2.156.607.527.951**	**(99.335.124.727)**
BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	235.194.621.537	-	235.194.621.537	-
Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2	215.989.585.052	-	215.989.585.052	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	48.699.900.000	-	48.699.900.000	-
Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	478.621.769.093	-	478.621.769.093	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	10.813.589.744	-	10.155.423.360	-
Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	88.079.210.184	-	44.580.757.769	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội	-	-	15.586.038.600	-
UBND tỉnh Đồng Nai	100.048.699.111	-	100.048.699.111	
BQL đường sắt đô thị Hà Nội	81.838.836.970	-	88.860.545.750	-
Công ty cổ phần thương mại Ngôi nhà mới	58.211.100.588	(18.138.874.279)	58.211.100.588	-
Công ty CP Intimex Việt Nam	3.076.652.412	-	3.076.652.412	-
Tập đoàn Vingroup- CTY CP	2.209.072.595	-	2.209.072.595	-
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	88.860.604.159	-	159.185.833.421	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
Công ty cổ phần FECON	-	-	4.073.821.286	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	961.967.142.998	(105.672.569.439)	658.477.550.135	(99.335.124.727)
Cộng	**2.407.246.941.685**	**(123.811.443.718)**	**2.156.607.527.951**	**(99.335.124.727)**

5.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**1.060.348.328.826**	**(33.068.109.000)**	**908.879.230.412**	**(33.068.109.000)**
Công ty Cổ phần Hancorp	206.362.931.835	-	198.561.223.855	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	62.984.769.245	-	62.984.769.245	-
Công ty Cổ phần Công nghệ 389	51.314.794.474	-	50.417.419.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	29.161.327.815	-	29.161.327.815	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Hancorp 5	11.052.000.050	-	11.052.000.050	-
Công ty Cổ phần Cung cấp Thiết bị và Dịch vụ bảo dưỡng Hàng không	109.349.888.731	-	129.143.371.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	3.177.981.508	-	4.095.992.775	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	-	2.620.278.275	-
Các đối tượng khác	584.324.356.893	(33.068.109.000)	420.842.847.997	(33.068.109.000)
Cộng	**1.060.348.328.826**	**(33.068.109.000)**	**908.879.230.412**	**(33.068.109.000)**

5.5 Phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**737.590.139.171**	**(88.910.054.229)**	**576.483.255.825**	**(88.910.054.229)**
Tạm ứng	117.524.064.960	-	111.479.329.455	-
Ký cược, ký quỹ	123.470.395	-	12.639.296.064	-
Phải thu khác	619.942.603.816	(88.910.054.229)	452.364.630.306	(88.910.054.229)
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng	*29.423.759.161*	*(14.852.252.980)*	*29.423.759.161*	*(14.852.252.980)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất Động Sản Lanmak	4.667.351.532	-	*4.667.351.532*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây dựng số 4	2.500.000.000	-	*2.500.000.000*	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư & Xây dựng	4.824.594.541	-	*4.824.594.541*	-
Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng	*1.283.589.360*	-	*1.283.589.360*	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế xây dựng và kinh doanh Nhà	*1.413.329.742*	-	*1.370.197.742*	-
Công ty Cổ phần Hancorp	*46.244.134.470*	-	*45.035.486.608*	-
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh Xí nghiệp của Công ty	*16.608.035.915*	-	*16.608.035.915*	-

cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ				
Hội đồng đền bù GPMB huyện Mỹ Đức (cũ)	*137.846.134.250*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*375.131.674.845*	*(74.057.801.249)*	*346.651.615.447*	*(74.057.801.249)*
		-		-
Dài hạn	**4.154.325.669**	-	**2.683.500.000**	-
Ký cược, ký quỹ	4.154.325.669	-	2.683.500.000	-
Cộng	**741.744.464.840**	**(88.910.054.229)**	**579.166.755.825**	**(88.910.054.229)**

5.6 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	8.240.298.575	-	5.244.651.184	-
Công cụ, dụng cụ	406.868.531	-	362.098.232	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.615.966.912.764	(42.657.027)	1.568.368.627.147	(42.657.027)
Sản phẩm	747.622.883	-	760.965.905	-
Hàng hóa	3.312.963.872	-	3.644.205.827	-
Cộng	**1.628.674.666.625**	**(42.657.027)**	**1.578.380.548.295**	**(42.657.027)**

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
a) Xây dựng cơ bản dở dang	**133.369.457.727**	**133.369.457.727**	**10.900.403.296**	**10.900.403.296**
Chi phí Cải tạo Trụ sở Tổng Công ty tại số 57 Quang Trung	11.459.170.473	11.459.170.473	10.041.230.495	10.041.230.495
Chi phí mua đất bên Đông Anh (*)	560.150.000	560.150.000	560.150.000	560.150.000
Chi phí dự án nhà máy xi măng Mỹ Đức	121.350.137.254	121.350.137.254	-	-
Chi phí mua tài sản cố định khác	-	-	299.022.801	299.022.801
Cộng	**133.369.457.727**	**133.369.457.727**	**10.900.403.296**	**10.900.403.296**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**78.545.702.035**	**56.283.141.921**	**35.050.512.557**	**9.879.364.092**	**179.758.720.605**
Mua trong kỳ	1.211.230.069	6.310.025.930	4.337.369.697	352.027.573	12.210.653.269
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	2.036.363.636	-	-	2.036.363.636
Giảm trong kỳ			(2.279.073.637)		(2.279.073.637)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	357.444.934	357.444.934
Số dư tại 30/09/2026	**79.756.932.104**	**64.629.531.487**	**37.108.808.617**	**10.588.836.599**	**192.084.108.807**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**45.390.797.947**	**55.814.935.091**	**26.418.051.215**	**9.564.995.722**	**137.188.779.975**
Khấu hao trong kỳ	2.249.831.829	197.188.311	2.757.216.743	100.117.195	5.304.354.078
Giảm do thanh lý TSCĐ			(2.279.073.637)		(2.279.073.637)
Tăng do hợp nhất	-	-		357.444.934	357.444.934
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	1.727.138.030	-	-	1.727.138.030
Tăng khác	-	-	-	81.360.672	81.360.672
Số dư tại 30/09/2026	**47.640.629.776**	**57.739.261.432**	**26.896.194.321**	**10.022.557.851**	**142.380.004.052**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	**33.154.904.088**	**468.206.830**	**8.632.461.342**	**314.368.370**	**42.569.940.630**
Tại 30/09/2026	**32.116.302.328**	**6.890.270.055**	**10.212.614.296**	**566.278.748**	**49.704.104.755**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.9 Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**2.036.363.636**	**2.036.363.636**
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(2.036.363.636)	(2.036.363.636)
Số dư tại 30/9/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.727.138.030**	**1.727.138.030**
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.727.138.030)	(1.727.138.030)
Số dư tại 30/9/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	**309.225.606**	**309.225.606**
Tại 30/9/2026	-	-

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	**1.719.187.283**	**1.089.500.000**	**2.808.687.283**
Số dư tại 30/06/2026	**1.719.187.283**	**1.089.500.000**	**2.808.687.283**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	-	**594.091.663**	**594.091.663**
Khấu hao trong kỳ	-	90.356.247	90.356.247
Số dư tại 30/09/2026	-	**684.447.910**	**684.447.910**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	**1.719.187.283**	**495.408.337**	**2.214.595.620**
Tại 30/09/2026	**1.719.187.283**	**405.052.090**	**2.124.239.373**

Trong đó:

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

5.11 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
a. Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê				
Nguyên giá	**706.437.781.501**	-	-	**706.437.781.501**
Nhà (*)	690.263.823.451	-	-	690.263.823.451
Cơ sở hạ tầng (**)	16.173.958.050	-	-	16.173.958.050
Giá trị hao mòn lũy kế	**194.913.409.013**	**11.925.040.850**	-	**206.838.449.863**
Nhà (*)	192.570.967.128	11.630.273.201	-	204.201.240.329
Cơ sở hạ tầng (**)	2.342.441.885	294.767.649	-	2.637.209.534

Giá trị còn lại	**511.524.372.488**	**(11.925.040.850)**	-	**499.599.331.638**
Nhà (*)	497.692.856.323	(11.630.273.201)	-	486.062.583.122
Cơ sở hạ tầng (**)	13.831.516.165	(294.767.649)	-	13.536.748.516
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	**1.904.910.091**	-	-	**1.904.910.091**
- Nhà	1.904.910.091	-	-	1.904.910.091
Tổn thất do suy giảm giá trị	**542.899.374**	**22.809.738**	-	**565.709.112**
- Nhà	542.899.374	22.809.738	-	565.709.112
Giá trị còn lại	**1.362.010.717**	**(22.809.738)**	-	**1.339.200.979**
- Nhà	1.362.010.717	(22.809.738)	-	1.339.200.979

(*): Bất động sản đầu tư là nhà 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 hâm, khu văn phòng tầng 1 thuộc khu nhà ở và thương mại N04A - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

(3) Tầng hầm và khu văn phòng tầng 1 thuộc dự án Nhà ở cao tầng N01T8 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn;

(4) Bãi đỗ xe P2 khu Ngoại giao đoàn.

(5) Tầng hầm N01T6,7 thuộc dự án nhà ở cao tầng N01T6,7 - dự án hạ tầng Ngoại giao đoàn.

(6) Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội;

(7) Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower;

(8) Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn;

(9) Diện tích sàn nhà trẻ tại tầng 1,2 tháp Đông, tổ hợp nhà ở đa năng 28 tầng, Làng Quốc tế Thăng Long, phường Cầu Giấy, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

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

(1) Sân tennis - Khu nhà ở công vụ và thương mại N04A, Dự án Ngoại giao đoàn;

(2) Bể bơi và khu vực phục vụ bể bơi - Nhà ở cao tầng N01T8, Dự án Ngoại giao đoàn.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

5.12 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.731.861.190**	**1.288.202.785**
Công cụ dụng cụ phân bổ	1.731.861.190	1.288.202.785
Dài hạn	**6.846.406.852**	**4.998.388.212**
Công cụ dụng cụ phân bổ	3.275.280.375	1.379.426.466
Chi phí chờ phân bổ	3.571.126.477	3.618.961.746
Cộng	**8.578.268.042**	**6.286.590.997**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.13 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.165.381.536.133**	**840.193.100.301**	**600.338.467.785**	**925.526.903.617**
Vay	***1.165.381.536.133***	***840.193.100.301***	***600.338.467.785***	***925.526.903.617***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch (1)	492.115.783.882	218.914.522.941	324.903.949.450	598.105.210.391
Ngân hàng TMCP Quân đội CN Ba Đình	1.951.129.552	1.951.129.552	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	615.459.353.474	615.459.353.474	265.417.251.311	265.417.251.311
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch	-	-	3.176.322.690	3.176.322.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (4)	18.050.089.280	-	-	18.050.089.280
Vay các đối tượng khác	19.147.179.945	3.868.094.334	6.840.944.334	22.120.029.945
Dài hạn	**201.296.613.178**	**124.101.194.178**	**1.600.000.000**	**78.795.419.000**
Vay	***201.296.613.178***	***124.101.194.178***	***1.600.000.000***	***78.795.419.000***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	201.288.521.178	124.101.194.178	1.600.000.000	78.787.327.000
Các đối tượng khác	8.092.000	-	-	8.092.000
Cộng	**1.366.678.149.311**	**964.294.294.479**	**601.938.467.785**	**1.004.322.322.617**

5.17 Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.170.336.007.973**	**1.129.457.640.871**
Công ty Cổ phần Xây dựng số 34	3.443.466.813	3.443.466.813
Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng	9.265.946.183	9.265.946.183
Công ty TNHH Hà Hùng	1.444.469.395	2.005.558.317
Công y Cổ phần Nền móng và xây dựng ACC-BVA	4.325.231.190	4.325.231.190
Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long	4.128.013.706	4.128.013.706
Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú	5.913.706.015	726.890.425
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	25.677.312.353	54.082.068.757
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak	27.746.983.529	21.042.917.262
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Xây lắp	55.287.941.445	21.195.619.772
Công ty CP XD Bảo tàng HCM	41.719.984.698	6.450.714.928
Công ty CP Đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An	5.916.521.471	26.928.238.037
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	20.309.650.177	28.534.731.886
Công ty Cổ phần VGHAU	35.524.288.851	32.403.487.361
Các đối tượng khác	929.632.492.147	914.924.756.234
Cộng	**1.170.336.007.973**	**1.129.457.640.871**

5.18 Người mua trả tiền trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**422.080.460.965**	**849.968.322.088**
Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	-	514.020.534.055
Ban quản lý dự án "Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"	-	44.446.122.881
Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty cổ phần Vinhomes	10.315.706.351	13.316.194.175
Công ty cổ phần tập đoàn bất động sản CRV	49.576.466.682	51.260.491.367
Ban QLDA chuyên ngành Giao thông và Dân dụng tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu	28.945.000.000	28.945.000.000
Người mua trả tiền trước DAQV 43 căn xây thô	61.205.816.458	-
Các đối tượng khác	272.037.471.474	197.979.979.610
Cộng	**422.080.460.965**	**849.968.322.088**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Phải nộp	**73.264.218.638**	**66.413.334.326**	**34.054.626.038**	**105.622.926.926**
Ngắn hạn	*73.264.218.638*	*66.413.334.326*	*34.054.626.038*	*105.622.926.926*
Thuế giá trị gia tăng	6.122.848.050	2.297.624.887	2.496.590.505	5.923.882.432
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.337.108.532	959.190.119	5.710.285.804	1.586.012.847
Thuế thu nhập cá nhân	312.799.148	2.640.020.481	2.395.056.626	557.763.003
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	60.309.814.388	59.712.481.720	22.827.699.323	97.194.596.785
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	181.648.520	804.017.119	624.993.780	360.671.859
Phải thu	**47.376.846.376**	**55.407.662.786**	**67.305.662.852**	**59.274.846.442**
Ngắn hạn	**47.376.846.376**	*55.407.662.786*	*67.305.662.852*	*59.274.846.442*
Thuế giá trị gia tăng	38.301.697.446	52.285.899.812	64.042.791.516	50.058.589.150
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.997.804.571	163.238.481	303.451.011	9.138.017.101
Thuế thu nhập cá nhân	7.400	35.645	860.385	832.140
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	76.336.959	2.958.488.848	2.958.559.940	76.408.051
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000

(*) Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.
(*): Đây là các khoản chậm nộp: Phạt chậm nộp cổ tức, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuê đất.....

5.20 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	15.104.428.229	35.459.331.139
Cộng	**15.104.428.229**	**35.459.331.139**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.542.231.740.786**	**1.331.039.342.671**
Chi phí lãi vay	924.871.357	1.878.939.875
Trích trước chi phí các công trình xây dựng	1.269.767.401.038	964.196.796.062

Trích trước chi phí các dự án Bất động sản	258.141.464.645	361.536.117.197
Các khoản khác	13.398.003.746	3.427.489.537
Cộng	**1.542.231.740.786**	**1.331.039.342.671**

5.21 Phải trả khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**559.377.849.031**	**545.158.980.828**
Kinh phí công đoàn	10.696.292.040	11.155.013.531
Bảo hiểm xã hội	1.289.712.927	669.982.290
Bảo hiểm y tế	155.302.428	53.726.051
Bảo hiểm thất nghiệp	97.532.766	51.447.191
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.555.975	538.728.702
- Phải trả phải nộp khác	547.129.452.895	532.690.083.063
Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07	*473.114.587*	*473.114.587*
Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa	*8.837.794.747*	*8.837.794.747*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (*)	*9.793.145.000*	*9.793.145.000*
Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)	*13.000.000.000*	*13.000.000.000*
Công ty Cổ phần BĐS Tú Minh (***)	*21.831.000.000*	*21.831.000.000*
Công ty CP Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land (**)	*295.457.253.530*	*292.457.253.530*
Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	*31.059.000.000*	*42.840.000.000*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*166.678.145.031*	*143.457.775.199*
Dài hạn	**855.172.727**	**150.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	855.172.727	150.000.000
Cộng	**560.233.021.758**	**545.308.980.828**

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

(**): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 15/7/2020 và 02/2020/HĐHTĐT/TH-TL ngày 04/8/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Thăng Long Land về việc hợp tác đầu tư xây dựng, tổ chức kinh doanh, chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bán sản phẩm nhằm mục đích mang lại lợi nhuận của Dự án " Khu đô thị mới 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 (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.22 Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**83.960.100.710**	**125.952.495.365**
Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản	74.267.614.174	73.512.972.810
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng	4.431.344.075	2.922.778.860
Trung tâm thương mại khối 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	3.947.772.916	3.947.772.916
Doanh thu nhận trước tiền về bán các căn hộ "Dự án Quế Võ"	-	40.144.762.531
Doanh thu nhận trước công trình Xây dựng	1.313.369.545	5.424.208.248
Doanh thu dịch vụ khác	-	
Dài hạn	**138.103.610.550**	**141.064.440.237**
Trung tâm thương mại số 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*)	137.989.610.550	140.950.440.237
Doanh thu chưa thực hiện khác	114.000.000	114.000.000
Cộng	**222.063.711.260**	**267.016.935.602**

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

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

(2) Biên bản thỏa thuận ngày 25/5/2017 giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.23 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**70.706.609.047**	**33.768.260.580**	**149.696.438.401**	**1.631.200.512.017**
Lãi trong năm trước	-			-	64.041.951.870	3.935.963.096	67.977.914.966
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	-	(5.045.437.100)	(5.045.437.100)
Trích Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty con	-	-	-	943.763.838	(943.763.838)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty con	-	-	-	-	(1.361.503.312)	(1.330.321.750)	(2.691.825.062)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	-	-	437.000.000	(2.437.000.000)	-	(2.000.000.000)
Chia cổ tức tại Công ty mẹ	-	-	-	-	(35.262.000.000)	-	(35.262.000.000)
Điều chỉnh tại các công ty con	-	-	-	-	620.068.725	598.199.054	1.218.267.779
Tăng giảm hợp nhất	-	-	-	-	(81.488.235)	81.488.235	-
Số dư tại 01/01/2026	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**72.087.372.885**	**58.344.525.790**	**147.936.329.936**	**1.655.397.432.600**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	22.149.305.140	5.755.167.228	27.904.472.368
Tăng trong kỳ				2.631.741.229			2.631.741.229
Tăng do hợp nhất công ty con phát sinh trong kỳ	-	-	-	-	-	113.103.877.854	113.103.877.854
Điều chỉnh khác tại công ty con	-	-	-	-	(6.235.703.498)	(7.263.398.468)	(13.499.101.966)
Số dư tại 30/09/2026	**1.410.480.000.000**	**3.867.578.059**	**(37.318.374.070)**	**74.719.114.114**	**74.258.127.432**	**259.531.976.550**	**1.785.538.422.085**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

5.23 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà nước (Bộ Xây dựng)	1.393.996.080.000	1.393.996.080.000
Vốn góp của đối tượng khác	16.483.920.000	16.483.920.000
Cộng	**1.410.480.000.000**	**1.410.480.000.000**

c. 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 30/9/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.410.480.000.000	1.410.480.000.000
Phân phối Cổ tức, chia lợi nhuận	-	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**141.048.000**	**141.048.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**141.048.000**	**141.048.000**
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**141.048.000**	**141.048.000**
Cổ phiếu phổ thông	141.048.000	141.048.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	
Doanh thu hoạt động xây lắp	468.027.628.472	578.074.626.652
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	57.049.388	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.215.234.723	27.365.832.782
Cộng	**494.299.912.583**	**605.440.459.434**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Khoản giảm giá hàng bán	-	-
	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	468.027.628.472	578.074.626.652
Doanh thu bán hàng, cung cấp vật tư	57.049.388	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.215.234.723	27.365.832.782
Cộng	**494.299.912.583**	**605.440.459.434**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	
Giá vốn hoạt động xây lắp	425.614.371.098	552.803.631.585
Giá vốn bán hàng, vật tư	-	
Giá vốn cung cấp dịch vụ	17.762.107.184	18.501.980.796
Cộng	**443.376.478.282**	**571.305.612.381**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.768.752.582	1.826.021.526
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.755.060.600	6.565.516.376
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.212.000	-
Cộng	**6.525.025.182**	**8.391.537.902**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

6.4 Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí lãi vay	20.217.360.869	14.348.831.857
Chi phí khác	-	11.869.236
Cộng	**20.217.360.869**	**14.360.701.093**

6.5 Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Thu nhập khác		
Cho thuê văn phòng, địa điểm	3.232.903.330	2.611.911.494
Thu nhập từ thu phí tổng thầu, tiền điện, nước, phí quản lý của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	7.665.231.549	20.788.992.758
Thu nhập khác	8.897.425.047	1.584.906.911
Cộng	**19.795.559.926**	**24.985.811.163**

6.6 Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí phí quản lý, tiền điện của các nhà đầu tư thứ cấp, nhà thầu	7.284.311.605	20.563.241.252
Chi phí khác	8.458.557.136	834.339.050
Cộng	**15.742.868.741**	**21.397.580.302**
Lợi nhuận khác	**4.052.691.185**	**3.588.230.861**

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí bán hàng	**13.622.817.656**	-
Chi phí bảo hành	13.622.817.656	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**20.628.527.707**	**25.171.170.757**
Chi phí nhân viên quản lý	11.835.767.977	13.094.941.041
Chi phí vật liệu quản lý	74.290.040	
Chi phí đồ dùng văn phòng	263.244.631	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.642.474.611	1.713.462.040
Thuế phí và lệ phí	752.188.330	659.666.134
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.899.879.094	9.703.101.542
Chi phí bằng tiền khác	2.160.683.024	
Cộng	**34.251.345.363**	**25.171.170.757**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 3 năm 2026

7 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 do Tổng công ty lập.

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Nhật Quang	Nguyễn Thị Thu Hương	Dương Ngọc Quang

Bộ Xây dựng
Tổng công ty xây dựng Hà Nội-CTCP

BÁO CÁO MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2026

(Báo cáo tài chính hợp nhất)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Nội dung	PP tính	31/06/2026	01/01/2026	So sánh thực hiện 2026/2025	Đánh giá
A	**Tổng tài sản**		**7.245.665**	**6.936.378**	104%	
I	Tài sản ngắn hạn		6.082.728	5.694.561	107%	
	Nợ phải thu		*3.990.248*	*3.453.725*	116%	
	Hàng tồn kho		*1.628.632*	*1.578.338*	103%	
II	Tài sản dài hạn		1.162.938	1.241.817	94%	
	Bất động sản đầu tư		*500.939*	*512.886*	98%	
	Đầu tư tài chính dài hạn		*465.540*	*664.902*	70%	
B	**Nguồn vốn**		**7.245.665**	**6.936.378**	104%	
I	**Nợ phải trả**		5.460.127	5.280.981	103%	
1	Nợ ngắn hạn		5.114.474	5.055.574	101%	
2	Nợ dài hạn		345.653	225.407	153%	
II	**Vốn chủ sở hữu**		1.785.538	1.655.397	108%	
C	**Kết quả kinh doanh**		**Lũy kế năm 2026**	**Lũy kế năm 2025**		
1	Tổng doanh thu		2.246.084	2.485.855	90%	
2	Tổng chi phí		2.214.807	2.455.130	90%	
3	Lợi nhuận trước thuế		31.277	30.725	102%	
4	Lợi nhuận sau thuế		27.898	28.699	97%	
D	**Các chỉ tiêu tài chính**					
I	**Nhóm các chỉ tiêu thanh toán**					
1	Tỷ lệ nợ phải trả/vốn chủ sở hữu		3,1	3,2	96%	Nằm ngoài giới hạn phù hợp (>3 lần)
2	Hệ số thanh toán tổng quát	Tổng tài sản/Nợ phải trả	1,3	1,3	101%	Hệ số >1, phản ánh khả năng đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổng công ty
3	Hệ số thanh toán hiện thời	Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,19	1,1	106%	
II	**Nhóm chỉ tiêu sinh lời**					
1	Tỷ suất sinh lời của tài sản	LNST/Tổng tài sản	0,4%	0,41%	93%	Các chỉ tiêu sinh lời của Tổng công ty > 0 cho thấy Tổng công ty sử dụng vốn, tài sản có hiệu quả để tạo ra lợi nhuận.
2	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu	LNST/Vốn CSH	1,6%	1,7%	90%	
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu	LNST/Doanh thu	1,2%	1,2%	108%	
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn góp của CSH (vốn điều lệ)	LNST/Vốn điều lệ	2,0%	2,0%	97%	Tỷ suất LNST/vốn điều lệ là 4,8%

PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN