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 13:38:02+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 RIÊNG

QUÝ 3/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

# TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG HÀ NỘI - CTCP

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3/2026

**Hà Nội, tháng 10 năm 2026**

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

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** | | **4.232.247.626.601** | **4.022.018.938.036** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5.1** | **135.936.662.372** | **389.496.638.738** |
| 1. | Tiền | 111 | | 135.936.662.372 | 389.496.638.738 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **5.2** | **3.292.985.021** | **3.292.985.021** |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 3.292.985.021 | 3.292.985.021 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **3.175.367.178.209** | **2.718.462.874.773** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 1.949.478.194.268 | 1.653.024.705.918 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 926.999.073.712 | 786.613.358.297 |
| 5. | Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 5.5 | 384.662.803.637 | 364.597.703.966 |
| 6. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 136 | 5.6 | (85.772.893.408) | (85.772.893.408) |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | **5.7** | **785.813.198.153** | **767.974.806.648** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 785.813.198.153 | 767.974.806.648 |
| **VI.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **131.837.602.846** | **142.791.632.856** |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 81.063.858.700 | 96.372.515.076 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | 5.16 | 50.773.744.146 | 46.419.117.780 |
| **B -** | **TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)** | **200** | | **1.236.082.437.885** | **1.289.998.231.457** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **1.000.000.000** | **1.000.000.000** |
| 5. | Phải thu dài hạn khác | 215 | 5.5 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **28.838.696.317** | **31.872.245.996** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 27.146.287.977 | 30.097.918.909 |
| | *- Nguyên giá* | *222* | | *87.433.116.159* | *87.163.092.290* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(60.286.828.182)* | *(57.065.173.381)* |
| 3. | Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.9 | 1.692.408.340 | 1.774.327.087 |
| | *- Nguyên giá* | *228* | | *2.107.700.000* | *2.107.700.000* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(415.291.660)* | *(333.372.913)* |
| **IV.** | **Bất động sản đầu tư** | **240** | **5.10** | **429.951.706.103** | **438.399.512.908** |
| 1. | Nguyên giá | 241 | | 560.678.797.155 | 560.678.797.155 |
| 2. | Giá trị hao mòn lũy kế | 242 | | (130.727.091.052) | (122.279.284.247) |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

| | TÀI SẢN | MS | TM | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **V.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | **12.019.320.473** | **10.601.380.495** |
| 2. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 5.11 | 12.019.320.473 | 10.601.380.495 |
| **VI.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **5.2** | **763.495.349.576** | **807.315.412.611** |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 261 | | 342.566.749.763 | 192.511.012.070 |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 147.023.438.956 | 314.507.341.761 |
| 3. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 336.229.751.222 | 362.621.649.145 |
| 4. | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (62.324.590.365) | (62.324.590.365) |
| **VII.** | **Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **777.365.416** | **809.679.447** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 5.12 | 777.365.416 | 809.679.447 |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)** | **280** | | **5.468.330.064.486** | **5.312.017.169.493** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

| | NGUỒN VỐN | MS | TM | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **C-** | **NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)** | **300** | | **3.956.775.578.399** | **3.816.668.516.536** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **3.617.383.446.671** | **3.596.816.749.299** |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.13 | 645.224.794.030 | 589.299.406.725 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.14 | 116.121.001.115 | 618.807.823.388 |
| 3. | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 5.15 | 15.104.428.229 | 35.459.331.139 |
| 4. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 5.16 | 93.973.545.044 | 61.790.945.821 |
| 5. | Phải trả người lao động | 315 | | 6.011.486.778 | 5.532.924.778 |
| 6. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 5.17 | 1.478.050.578.288 | 1.267.889.139.984 |
| 9. | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | 5.18 | 3.947.772.916 | 3.947.772.916 |
| 10. | Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 5.19 | 137.169.750.032 | 126.215.214.881 |
| 11. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 5.20 | 1.115.280.119.074 | 880.363.119.502 |
| 13. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 6.499.971.165 | 7.511.070.165 |
| **II.** | **Nợ dài hạn** | **330** | | **339.392.131.728** | **219.851.767.237** |
| 7. | Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | 5.18 | 138.103.610.550 | 141.064.440.237 |
| 9. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 5.20 | 201.288.521.178 | 78.787.327.000 |
| **D-** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **5.21** | **1.511.554.486.087** | **1.495.348.652.957** |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.410.480.000.000 | 1.410.480.000.000 |
| - | *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *1.410.480.000.000* | *1.410.480.000.000* |
| 8. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 37.908.859.524 | 37.908.859.524 |
| 10. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 63.165.626.563 | 46.959.793.433 |
| - | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *420a* | | *46.959.793.433* | *339.833.152* |
| - | *LNST chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *16.205.833.130* | *46.619.960.281* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)** | | **440** | | **5.468.330.064.486** | **5.312.017.169.493** |

*Hà Nội, ngày 26 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 RIÊNG

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 | 276.442.335.319 | 456.395.343.151 | 1.466.799.924.964 | 1.957.306.469.220 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 276.442.335.319 | 456.395.343.151 | 1.466.799.924.964 | 1.957.306.469.220 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 247.256.765.089 | 435.727.600.313 | 1.414.202.651.190 | 1.906.642.858.667 |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)** | **20** | | **29.185.570.230** | **20.667.742.838** | **52.597.273.774** | **50.663.610.553** |
| 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 | 4.807.638.578 | 6.657.093.838 | 48.483.331.733 | 45.052.395.751 |
| 8. | Chi phí tài chính | 23 | 6.4 | 20.650.349.955 | 13.504.578.776 | 53.710.407.662 | 35.371.976.922 |
| | *Trong đó: Chi phí đi vay* | *24* | | *20.650.349.955* | *13.504.578.776* | *53.710.407.662* | *35.371.976.922* |
| 9. | Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 10. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 11.329.699.558 | 13.078.132.045 | 32.444.936.682 | 36.720.362.043 |
| **11.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}** | **30** | | **2.013.159.295** | **742.125.855** | **14.925.261.163** | **23.623.667.339** |
| 12. | Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 8.626.426.102 | 17.256.967.956 | 28.952.593.195 | 57.842.040.103 |
| 13. | Chi phí khác | 32 | 6.6 | 8.014.059.776 | 15.113.900.820 | 27.672.021.228 | 55.280.855.075 |
| **14.** | **Lợi nhuận khác (40 = 31-32)** | **40** | **6.6** | **612.366.326** | **2.143.067.136** | **1.280.571.967** | **2.561.185.028** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **15.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)** | **50** | | **2.625.525.621** | **2.885.192.991** | **16.205.833.130** | **26.184.852.367** |
| 16. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | - | - | - | - |
| 17. | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **18.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)** | **60** | | **2.625.525.621** | **2.885.192.991** | **16.205.833.130** | **26.184.852.367** |
| **19** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **6.8** | - | - | - | - |

*Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

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

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

*(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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. *Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***16.205.833.130*** | ***26.184.852.367*** |
| **2. *Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 11.751.380.353 | 11.528.044.814 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (5.432.575.543) | (45.052.395.751) |
| - Chi phí đi vay | 06 | | 20.650.349.955 | 35.371.976.922 |
| **3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***43.174.987.895*** | ***28.032.478.352*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (443.678.523.040) | (62.508.643.692) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (17.838.391.505) | 15.077.170.922 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (196.303.139.997) | (233.973.224.099) |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 32.314.031 | 182.817.674 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (23.887.898.327) | (35.371.976.922) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (2.756.877.709) | (26.032.146.904) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.011.099.000) | (579.500.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***(642.268.627.652)*** | ***(315.173.024.669)*** |
| **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 | | (1.687.963.847) | (3.691.277.326) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 40.719.936.965 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 4.807.638.578 | 43.250.767.650 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | **30** | | **43.839.611.696** | **39.559.490.324** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 934.730.052.311 | 896.004.468.973 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (575.711.858.561) | (780.144.204.754) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (14.149.154.160) | (41.819.321.520) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | **40** | | **344.869.039.590** | **74.040.942.699** |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 VND | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)** | **50** | | **(253.559.976.366)** | **(201.572.591.646)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **389.496.638.738** | **309.860.481.594** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)** | **70** | **5.1** | **135.936.662.372** | **108.287.889.948** |

*Hà Nội, ngày 26 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 RIÊNG**
Quý 3 năm 2026

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với Mã chứng khoán HAN. Cổ phiếu của Tổng Công ty hiện đang bị duy trì diện cảnh báo theo Quyết định số 285/QĐ-SGDHN ngày 04/4/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 250 người (tại ngày 31/12/2024 là 253 người).

### 1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

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

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

### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

# 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 Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị phụ thuộc như sau:

| Tên Công ty | Địa chỉ | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ biểu quyết |
|---|---|---|---|---|
| **Đầu tư vào Công ty con** | | | | |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội | Hà Nội | Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng | 50,36% | 50,36% |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây hồ | Hà Nội | Sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại và xây dựng | 50,09% | 50,09% |
| Công ty CP Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp | Hà Nội | Kinh doanh Bất động sản và thi công xây dựng | 95,52% | 95,52% |
| Công ty TNHH MTV Hancorp 3 | Tp. Hồ Chí Minh | Thi công xây dựng | 100 % | 100 % |
| Công ty TNHH MTV Hantech | Hà Nội | Thi công xây dựng | 100% | 100% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hancorp1 Hà Nội | Hà Nội | Thi công xây dựng | 51,00% | 51,00% |
| Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp | Hà Nội | Thi công xây dựng và dịch vụ | 51,00% | 51,00% |
| Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức | Hà Nội | Sản xuất Xi măng | 57,00% | 57,00% |
| **Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết** | | | | |
| Công ty Cổ phần Hancorp | Hà Nội | Sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, thi công xây dựng | 27,73% | 27,73% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hancorp.2 | Thanh Hóa | Xây dựng, Tư vấn thiết kế | 46,07% | 46,07% |
| Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và kinh doanh nhà | Hà Nội | Tư vấn, thiết kế | 36,00% | 36,00% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 34 | Hà Nội | Xây dựng | 30,00% | 30,00% |
| Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng | Hà Nội | Cơ khí và Xây dựng | 29,95% | 29,95% |
| Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp | Hà Nội | Xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng | 28,53% | 28,53% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 | Hà Nội | Xây dựng, sản xuất bê tông | 28,07% | 28,07% |
| Công ty TNHH Quốc tế Hồ Tây | Hà Nội | Kinh doanh Khách sạn | 25,00% | 25,00% |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng Hancorp5 | Hà Nội | Tư vấn | 25,00% | 25,00% |
| Công ty cổ phần Đầu tư Cao Tốc Hòa Bình- Sơn La | Hà Nội | Xây dựng | 20,00% | 20,00% |

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

## 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

| Tên đơn vị phụ thuộc | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|
| Ban quản lý các Dự án Phát triển Nhà và Đô thị | Dự án Khu Ngoại Giao, phường Xuân 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 |

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

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

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

### Kỳ kế toán

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

### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ kế toán áp dụng

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

***Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ***

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

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

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

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nợ 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 riêng.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

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

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh

trong kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | Số năm |
|---|---|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 10 - 50 |

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi

phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán thuê hoạt động**

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý 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 Hợp đồng xây dựng***

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; 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.

# 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 (Tiếp theo)**

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/09/2026<br>VND | 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 928.054.349 | 779.806.982 |
| Tiền gửi không kỳ hạn (*) | 135.008.608.023 | 388.716.831.756 |
| **Cộng** | **135.936.662.372** | **389.496.638.738** |

## 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/9/2026 (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** | **3.292.985.021** | **3.292.985.021** | - | **3.292.985.021** | **3.292.985.021** | - |
| ***Tiền gửi có kỳ hạn*** | ***3.292.985.021*** | ***3.292.985.021*** | - | ***3.292.985.021*** | ***3.292.985.021*** | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1) | 3.292.985.021 | 3.292.985.021 | - | 3.292.985.021 | 3.292.985.021 | - |
| **Cộng** | **3.292.985.021** | **3.292.985.021** | - | **3.292.985.021** | **3.292.985.021** | - |

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

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

### b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Tỷ lệ | | 30/9/2026 (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 con** | | | **342.566.749.763** | **319.618.126.055** | **(22.948.623.708)** | **192.511.012.070** | **169.562.388.362** | **(22.948.623.708)** |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội | 50,36% | 50,36% | 87.683.054.206 | 87.683.054.206 | - | 87.683.054.206 | 87.683.054.206 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ | 50,09% | 50,09% | 22.427.957.864 | 22.427.957.864 | - | 22.427.957.864 | 22.427.957.864 | - |
| Công ty Cổ phần Thiết bị và Vật liệu Xây dựng Hancorp | 95,52% | 95,52% | 32.000.000.000 | 15.486.578.158 | (16.513.421.842) | 32.000.000.000 | 15.486.578.158 | (16.513.421.842) |
| Công ty TNHH MTV Hancorp 3 | 100,00% | 100,00% | 20.000.000.000 | 19.633.853.522 | (366.146.478) | 20.000.000.000 | 19.633.853.522 | (366.146.478) |
| Công ty TNHH MTV Hantech | 100,00% | 100,00% | 10.000.000.000 | 3.930.944.612 | (6.069.055.388) | 10.000.000.000 | 3.930.944.612 | (6.069.055.388) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hancorp 1 Hà Nội | 51,00% | 51,00% | 10.200.000.000 | 10.200.000.000 | - | 10.200.000.000 | 10.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hancorp | 51,00% | 51,00% | 10.200.000.000 | 10.200.000.000 | - | 10.200.000.000 | 10.200.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Xi măng Mỹ Đức (1) | 57,00% | 57,00% | 150.055.737.693 | 150.055.737.693 | - | | | |

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

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết** | | | **147.023.438.956** | **140.526.158.781** | **(6.497.280.175)** | **314.507.341.761** | **308.010.061.586** | **(6.497.280.175)** |
| 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 (2) | | | - | - | - | 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 (1) | | | - | - | - | 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 | - |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Đầu tư vào đơn vị khác** | | | **336.229.751.222** | **303.351.064.740** | **(32.878.686.482)** | **362.621.649.145** | **329.742.962.663** | **(32.878.686.482)** |
| Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp (2) | 13,70% | 13,70% | 17.428.165.112 | 17.428.165.112 | - | | | |
| Công ty Cổ phần Bạch Đằng | 12,97% | 12,97% | 4.542.847.049 | 4.542.847.049 | - | 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 | 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 | - | (3.216.224.000) |
| 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 CP 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 | - |
| **Cộng** | | | **825.819.939.941** | **763.495.349.576** | **(62.324.590.365)** | **869.640.002.976** | **807.315.412.611** | **(62.324.590.365)** |

### 5.3 Phải thu của khách hàng

| | 30/9/2026 (VND) | | 01/01/2026 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| **Ngắn hạn** | **1.949.478.194.268** | **(502.002.298)** | **1.653.024.705.918** | **(502.002.298)** |
| BQL Dự án Nhà máy Nhiệt điện Sông Hậu 1 - Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP | 235.194.621.537 | - | 235.194.621.537 | - |
| Bệnh viện Việt Đức- cơ sở 2 | 215.989.585.052 | - | 215.989.585.052 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ | 48.699.900.000 | - | 48.699.900.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bất động sản Lanmak | 10.854.375.744 | - | 10.155.423.360 | - |
| Bệnh viện Nhi Trung ương | 16.580.108.238 | - | 16.580.108.238 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Hà Nội | - | - | 15.586.038.600 | - |
| UBND tỉnh Đồng Nai | 100.048.699.111 | - | 100.048.699.111 | - |
| Cảng Hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP | 478.621.769.093 | - | 479.668.528.054 | - |
| Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài - CN Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP | 88.079.210.184 | - | 44.580.757.769 | - |
| BQL đường sắt đô thị Hà Nội | 81.838.836.970 | - | 88.860.545.750 | - |
| | | - | | - |
| Các đối tượng khác | 673.571.088.339 | (502.002.298) | 397.660.498.447 | (502.002.298) |
| **Cộng** | **1.949.478.194.268** | **(502.002.298)** | **1.653.024.705.918** | **(502.002.298)** |

## 5.4 Trả trước cho người bán

| | 30/9/2026 (VND) | | 01/01/2026 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| **Ngắn hạn** | **926.999.073.712** | **(33.068.109.000)** | **786.613.358.297** | **(33.068.109.000)** |
| Công ty Cổ phần Hancorp | 206.862.931.835 | - | 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 | - |
| Các đối tượng khác | 456.273.361.562 | (33.068.109.000) | 305.293.246.932 | (33.068.109.000) |
| **Cộng** | **926.999.073.712** | **(33.068.109.000)** | **786.613.358.297** | **(33.068.109.000)** |

## 5.5 Phải thu khác

| | 30/9/2026 (VND) | | 01/01/2026 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| **Ngắn hạn** | **384.547.083.755** | **(84.986.937.768)** | **364.597.703.966** | **(84.986.937.768)** |
| Tạm ứng (*) | 14.704.590.471 | - | 13.721.171.935 | - |
| Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN | 71.025.089 | - | 181.550.731 | - |
| Phải thu khác | 369.771.468.195 | (84.986.937.768) | 350.694.981.300 | (84.986.937.768) |
| *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* | - |
| *Các đối tượng khác* | *279.414.709.389* | *(70.134.684.788)* | *261.590.002.356* | *(70.134.684.788)* |
| | | - | | - |
| **Dài hạn** | **1.000.000.000** | - | **1.000.000.000** | - |
| Ký cược, ký quỹ | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **385.547.083.755** | **(84.986.937.768)** | **365.597.703.966** | **(84.986.937.768)** |

## 5.6 Hàng tồn kho

| | 30/9/2026 (VND) | | 01/01/2026 (VND) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 785.813.198.153 | - | 767.974.806.648 | - |
| **Cộng** | **785.813.198.153** | - | **767.974.806.648** | - |

## 5.7 Tài sản dở dang dài hạn

| | 30/9/2026 (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** | **12.019.320.473** | **12.019.320.473** | **10.601.380.495** | **10.601.380.495** |
| 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 |
| **Cộng** | **12.019.320.473** | **12.019.320.473** | **10.601.380.495** | **10.601.380.495** |

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

## 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** | **58.987.426.121** | **4.471.495.953** | **18.468.014.543** | **5.236.155.673** | **87.163.092.290** |
| Mua trong kỳ | - | - | - | 270.023.869 | 270.023.869 |
| **Số dư tại 30/09/2026** | **58.987.426.121** | **4.471.495.953** | **18.468.014.543** | **5.506.179.542** | **87.433.116.159** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | |
| **Số dư tại 01/01/2026** | **35.074.556.088** | **4.471.495.953** | **12.499.575.273** | **5.019.546.067** | **57.065.173.381** |
| Khấu hao trong kỳ | 1.598.318.244 | - | 1.527.140.912 | 96.195.645 | 3.221.654.801 |
| **Số dư tại 30/09/2026** | **36.672.874.332** | **4.471.495.953** | **14.026.716.185** | **5.115.741.712** | **60.286.828.182** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | |
| **Tại 01/01/2026** | **23.912.870.033** | - | **5.968.439.270** | **216.609.606** | **30.097.918.909** |
| **Tại 30/09/2026** | **22.314.551.789** | - | **4.441.298.358** | **390.437.830** | **27.146.287.977** |

## 5.9 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** | **1.297.200.000** | **810.500.000** | **2.107.700.000** |
| **Số dư tại 30/09/2026** | **1.297.200.000** | **810.500.000** | **2.107.700.000** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | |
| **Số dư tại 01/01/2026** | - | **333.372.913** | **333.372.913** |
| Khấu hao trong kỳ | - | 81.918.747 | 81.918.747 |
| **Số dư tại 30/09/2026** | - | **415.291.660** | **415.291.660** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | |
| **Tại 01/01/2026** | **1.297.200.000** | **477.127.087** | **1.774.327.087** |
| **Tại 30/09/2026** | **1.297.200.000** | **395.208.340** | **1.692.408.340** |

Trong đó:

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

## 5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

| | 01/01/2026 VND | Tăng trong năm VND | Giảm trong năm VND | 30/09/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **a. Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê** | | | | |
| **Nguyên giá** | **558.773.887.064** | - | - | **558.773.887.064** |
| - Nhà | 542.599.929.014 | - | - | 542.599.929.014 |
| - Cơ sở hạ tầng | 16.173.958.050 | - | - | 16.173.958.050 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | **121.736.384.873** | **8.424.997.067** | - | **130.161.381.940** |
| - Nhà | 119.393.942.988 | 8.130.229.418 | | 127.524.172.406 |
| - Cơ sở hạ tầng | 2.342.441.885 | 294.767.649 | - | 2.637.209.534 |
| **Giá trị còn lại** | **437.037.502.191** | **(8.424.997.067)** | - | **428.612.505.124** |
| - Nhà | 423.205.986.026 | (8.130.229.418) | - | 415.075.756.608 |
| - Cơ sở hạ tầng | 13.831.516.165 | (294.767.649) | - | 13.536.748.516 |

## 5.11 Chi phí chờ phân bổ

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | **788.702.152** | **809.679.447** |
| Chi phí dụng cụ văn phòng | 788.702.152 | 809.679.447 |
| **Cộng** | **788.702.152** | **809.679.447** |

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

## 5.12 Vay và nợ thuê tài chính

| | 30/09/2026<br>VND | Tăng trong kỳ<br>VND | Giảm trong kỳ<br>VND | 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.115.280.119.074** | **810.628.858.133** | **575.711.858.561** | **880.363.119.502** |
| ***Vay*** | ***1.115.280.119.074*** | ***810.628.858.133*** | ***575.711.858.561*** | ***880.363.119.502*** |
| 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2) | 589.763.205.640 | 589.763.205.640 | 248.007.909.111 | 248.007.909.111 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội CN Ba Đình | 1.951.129.552 | 1.951.129.552 | | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (3) | 15.000.000.000 | - | - | 15.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần thiết bị & vật liệu Xây dựng Hancorp (4) | 14.000.000.000 | - | - | 14.000.000.000 |
| Vay các đối tượng khác | 2.450.000.000 | - | 2.800.000.000 | 5.250.000.000 |
| **Dài hạn** | **201.288.521.178** | **124.101.194.178** | - | **78.787.327.000** |
| ***Vay*** | ***201.288.521.178*** | ***124.101.194.178*** | ***1.600.000.000*** | ***78.787.327.000*** |
| 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 |
| **Cộng** | **1.316.568.640.252** | **934.730.052.311** | **575.711.858.561** | **959.150.446.502** |

## 5.17 Phải trả người bán

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **645.328.474.030** | **589.299.406.725** |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 34 | 3.443.466.813 | 3.443.466.813 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng | 9.265.946.183 | 9.265.946.183 |
| Công ty TNHH Hà Hùng | 1.444.469.395 | 2.005.558.317 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư nhà và Xây dựng Tây Hồ | 3.573.400.452 | 13.185.950.460 |
| Công ty Cổ phần Nền móng và Xây dựng ACC-BVA | 4.325.231.190 | 4.325.231.190 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thăng Long | 4.128.013.706 | 4.128.013.706 |
| Chi nhánh Hợp tác xã Vận tải ô tô Tân Phú | 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 CP đầu tư TM và Công nghệ Tân Thành An | 22.153.994.000 | 26.928.238.037 |
| 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 Cổ phần Xây dựng Bảo tàng HCM | 5.916.521.471 | 6.450.714.928 |
| Các đối tượng khác | 476.451.487.478 | 422.518.790.875 |
| **Cộng** | **645.328.474.030** | **589.299.406.725** |

## 5.18 Người mua trả tiền trước

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **116.121.001.115** | **618.807.823.388** |
| Tổng Công ty cảng Hàng không Việt Nam - CTCP | - | 514.020.534.055 |
| Ban Quản lý Dự án B1 | 23.629.907.817 | 23.629.907.817 |
| Các đối tượng khác | 92.491.093.298 | 81.157.381.516 |
| **Cộng** | **116.121.001.115** | **618.807.823.388** |

## 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** | **61.790.945.821** | **55.531.764.754** | **23.349.165.531** | **93.973.545.044** |
| *Ngắn hạn* | *61.790.945.821* | *55.531.764.754* | *23.349.165.531* | *93.973.545.044* |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.808.734.367 | - | 2.756.877.709 | 51.856.658 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 90.091.445 | 1.931.298.325 | 1.797.713.325 | 223.676.445 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 58.775.219.397 | 52.796.449.310 | 18.169.580.717 | 93.402.087.990 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 116.900.612 | 804.017.119 | 624.993.780 | 295.923.951 |
| **Phải thu** | **46.419.117.780** | **420.818.273** | **4.775.444.639** | **50.773.744.146** |
| *Ngắn hạn* | *46.419.117.780* | *420.818.273* | *4.775.444.639* | *50.773.744.146* |
| Thuế giá trị gia tăng | 37.816.137.063 | 420.818.273 | 4.775.444.639 | 42.170.763.429 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.602.980.717 | - | - | 8.602.980.717 |

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

## 5.20 Chi phí phải trả

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.478.050.578.288** | **1.267.889.139.984** |
| Chi phí lãi vay | - | 954.068.518 |
| Trích trước chi phí các công trình xây dựng | 1.219.526.537.239 | 917.839.863.471 |
| Trích trước chi phí các dự án Bất động sản | 257.967.614.645 | 348.160.207.995 |
| Các khoản khác | 556.426.404 | 935.000.000 |
| **Cộng** | **1.478.050.578.288** | **1.267.889.139.984** |

## 5.21 Phải trả khác

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **138.088.844.378** | **126.215.214.881** |
| Kinh phí công đoàn | 180.012.101 | 155.656.130 |
| - Phải trả phải nộp khác | 137.908.832.277 | 126.059.558.751 |
| *Phí bảo trì 2% - Dự án N06, N07* | *473.114.587* | *473.114.587* |
| *Phí bảo trì 2% - Dự án Tòa nhà N01T8 NGĐ* | *2.259.675.755* | *2.236.769.245* |

| | | |
|---|---|---|
| *Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi chia cho người lao động khi cổ phần hóa* | *8.837.794.747* | *8.837.794.747* |
| *Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty CP Xi măng Mỹ Đức (*)* | *9.793.145.000* | *9.793.145.000* |
| *Phải trả tiền nhận góp vốn hộ vào Công ty Cổ phần Sahabak (*)* | *13.000.000.000* | *13.000.000.000* |
| *Phải trả lãi vay* | *2.088.715.932* | *1.517.613.193* |
| *Công ty CP đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng* | *54.353.250.000* | *42.840.000.000* |
| *Các khoản phải trả khác* | *47.103.136.256* | *47.361.121.979* |
| **Cộng** | **138.088.844.378** | **126.215.214.881** |

## 5.22 Doanh thu chờ phân bổ

| | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **3.947.772.916** | **3.947.772.916** |
| Trung tâm thương mại 3 tầng Dự án tổ hợp Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long (*) | 3.947.772.916 | 3.947.772.916 |
| **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** | **142.051.383.466** | **145.012.213.153** |

# 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 | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Số dư tại 01/01/2025** | **1.410.480.000.000** | **37.471.859.524** | **38.038.833.152** | **1.485.990.692.676** |
| Lãi trong năm trước | - | - | 46.619.960.281 | 46.619.960.281 |
| Trích lập các quỹ | - | 437.000.000 | (2.437.000.000) | (2.000.000.000) |
| Chia cổ tức | - | - | (35.262.000.000) | (35.262.000.000) |
| **Số dư tại 01/01/2026** | **1.410.480.000.000** | **37.908.859.524** | **46.959.793.433** | **1.495.348.652.957** |
| Lãi trong năm nay | - | - | 16.205.833.130 | 16.205.833.130 |
| **Số dư tại 30/9/2026** | **1.410.480.000.000** | **37.908.859.524** | **63.165.626.563** | **1.511.554.486.087** |

## 5.29 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** | **1.410.480.00.0** |

# 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 kinh doanh bất động sản | | - |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 270.947.951.418 | 452.186.939.119 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 5.494.383.901 | 4.208.404.032 |
| **Cộng** | **276.442.335.319** | **456.395.343.151** |

### 6.2 Giá vốn hàng bán

| | Quý 3 năm 2026 | Quý 3 năm 2025 |
|---|---|---|
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 245.178.804.680 | 432.668.439.902 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 2.077.960.409 | 3.059.160.411 |
| **Cộng** | **247.256.765.089** | **435.727.600.313** |

### 6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 3 năm 2026 | Quý 3 năm 2025 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 52.577.978 | 91.577.462 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.755.060.600 | 6.565.516.376 |
| **Cộng** | **4.807.638.578** | **6.657.093.838** |

### 6.4 Chi phí tài chính

| | Quý 3 năm 2026 | Quý 3 năm 2025 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 20.650.349.955 | 13.504.578.776 |
| **Cộng** | **20.650.349.955** | **13.504.578.776** |

### 6.5 Thu nhập khác

| | Quý 3 năm 2026 | Quý 3 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | | |
| Cho thuê văn phòng, địa điểm | - | 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 | 14.347.106.250 |
| Thu nhập khác | 961.194.553 | 297.950.212 |
| **Cộng** | **8.626.426.102** | **17.256.967.956** |

### 6.6 Chi phí khác

| 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 | 14.347.106.250 |
| Chi phí khác | 729.748.171 | 766.794.570 |
| **Cộng** | **8.014.059.776** | **15.113.900.820** |

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

| | Quý 3 năm 2026 | Quý 3 năm 2025 |
|---|---|---|
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **11.329.699.558** | **13.078.132.045** |
| Chi phí nhân viên quản lý | 6.306.414.345 | 7.602.328.768 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.164.661.694 | 1.188.789.801 |
| Thuế phí và lệ phí | 637.848.234 | 637.848.234 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.220.775.285 | 3.649.165.242 |
| **Cộng** | **11.329.699.558** | **13.078.132.045** |

## 7 Thông tin so sánh

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

*Hà Nội, ngày 26 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 RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2026

(Báo cáo tài chính riêng)

Đơn vị: triệu đồng

| STT | Nội dung | PP tính | 30/09/2026 | 01/01/2026 | So sánh thực hiện 2026/2025 | Đánh giá |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **Tổng tài sản** | | **5.469.783** | **5.312.017** | 103% | |
| I | Tài sản ngắn hạn | | 4.233.701 | 4.022.019 | 105% | |
| | *Nợ phải thu* | | *3.176.820* | *2.718.463* | 117% | |
| | *Hàng tồn kho* | | *785.813* | *767.975* | 102% | |
| II | Tài sản dài hạn | | 1.236.082 | 1.289.998 | 96% | |
| | *Bất động sản đầu tư* | | *429.952* | *438.400* | 98% | |
| | *Đầu tư tài chính dài hạn* | | *763.495* | *807.315* | 95% | |
| **B** | **Nguồn vốn** | | **5.469.783** | **5.312.017** | 103% | |
| **I** | **Nợ phải trả** | | 3.958.229 | 3.816.669 | 104% | |
| 1 | Nợ ngắn hạn | | 3.618.837 | 3.596.816 | 101% | |
| 2 | Nợ dài hạn | | 339.392 | 219.852 | 154% | |
| **II** | **Vốn chủ sở hữu** | | 1.511.554 | 1.495.349 | 101% | |
| **C** | **Kết quả kinh doanh** | | **Lũy kế năm 2026** | **Lũy kế năm 2025** | | |
| 1 | Tổng doanh thu | | 1.544.236 | 2.060.201 | 75% | Trong đó:<br>- Doanh thu tạm hạch toán: 734.205 trđ chiếm 47,5% Tổng doanh thu |
| 2 | Tổng chi phí | | 1.528.030 | 2.034.016 | 75% | |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | | 16.206 | 26.185 | 62% | |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | | 16.206 | 26.185 | 62% | |
| **D** | **Các chỉ tiêu tài chính** | | | | | |
| **I** | **Nhóm các chỉ tiêu thanh toán** | | | | | |
| 1 | Tỷ lệ nợ phải trả/vốn chủ sở hữu | | 2,6 | 2,6 | 103% | Nằm trong giới hạn phù hợp (<3 lần) |
| 2 | Hệ số thanh toán tổng quát | Tổng tài sản/Nợ phải trả | 1,38 | 1,39 | 99% | Hệ số >1, phản ánh khả năng đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn |
| 3 | Hệ số thanh toán hiện thời | Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 1,17 | 1,1 | 105% | |
| 4 | Hệ số thanh toán nhanh | (Tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/Nợ ngắn | 0,95 | 0,90 | 105% | |
| **II** | **Nhóm chỉ tiêu sinh lời** | | | | | |
| 1 | Tỷ suất sinh lời của tài sản | LNST/Tổng tài sản | 0,30% | 0,49% | 60% | 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 | 1,1% | 1,8% | 61% | |
| 3 | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu | LNST/Doanh thu | 1,0% | 1,3% | 83% | |
| 4 | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn góp của CSH (vốn điều lệ) | LNST/Vốn điều lệ | 1,15% | 1,86% | 62% | |

**PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN**