

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
DÂN DỤNG HÀ NỘI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ
NỘI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100105380
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.19 16:57:31+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ - Mẫu số B 01a - DN	01 - 03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ - Mẫu số B 02a - DN	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - Mẫu số B 03a - DN	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH - Mẫu số B 09a - DN	06 - 27

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		526.531.302.431	575.076.557.446
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.132.452.017	55.845.563.615
1. Tiền	111		25.132.452.017	55.845.563.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		86.697.437.091	106.085.071.023
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	48.905.018.160	67.269.318.414
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	25.678.437.411	23.654.506.504
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	15.715.653.496	18.762.918.081
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	408.541.423.281	411.180.899.555
1. Hàng tồn kho	141		410.438.703.281	413.078.179.555
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.159.990.042	1.965.023.253
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	6.159.990.042	1.965.023.253
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		376.607.048.429	365.426.375.333
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.207.500.000	41.217.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	41.207.500.000	41.217.500.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		70.741.384.318	50.288.314.419
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	58.772.177.772	38.319.107.873
- Nguyên giá	222		113.445.368.677	90.992.836.881
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(54.673.190.905)	(52.673.729.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(32.860.000)	(32.860.000)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	221.040.321.439	230.000.991.358
- Nguyên giá	241		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(101.723.832.178)	(92.763.162.259)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		42.683.254.750	42.683.254.750
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2	42.683.254.750	42.683.254.750
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
	266			
VI. Tài sản dài hạn khác	270		934.587.922	1.236.314.806
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	934.587.922	1.236.314.806
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		903.138.350.860	940.502.932.779
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		348.413.817.897	379.243.606.443
I. Nợ ngắn hạn	310		255.593.184.541	287.263.077.340
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	42.872.225.490	43.988.056.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	26.080.617.947	46.990.817.409
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	24.324.216.300	18.918.834.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	78.464.458	1.366.065.950
5. Phải trả người lao động	315		5.981.636.082	6.771.391.035
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	11.412.560.080	13.866.947.367
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	6.202.545.788	7.413.862.470
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	95.934.776.394	96.564.297.808
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	8.851.363.167	14.436.492.265
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		33.854.778.835	36.946.312.036
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330		92.820.633.356	91.980.529.103
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	64.721.984.305	64.242.554.425
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19	5.130.649.051	4.769.974.678
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18	22.968.000.000	22.968.000.000

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	554.724.532.963	561.259.326.336
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.108.439.770	24.200.097.072
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		257.347.023.193	266.790.159.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		232.135.069.834	234.065.047.364
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		25.211.953.359	32.725.111.900
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		903.138.350.860	940.502.932.779

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT

Giám Đốc



Thuy E

Thuy B

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	57.161.394.333	37.201.538.291	157.132.157.870	72.337.505.020
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		57.161.394.333	37.201.538.291	157.132.157.870	72.337.505.020
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	42.203.151.835	31.909.843.846	113.938.969.419	56.686.765.461
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		14.958.242.498	5.291.694.445	43.193.188.451	15.650.739.559
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	100.639.933	123.328.010	326.108.839	130.968.128
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	-	643.813.276		953.649.465
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24			643.813.276		952.498.782
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	190.311.999	-	721.304.500	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.985.939.390	3.036.825.993	10.172.303.103	9.500.230.729
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		11.882.631.042	1.734.383.186	32.625.689.687	5.327.827.493
12. Thu nhập khác	31	VI.5	3.665.325.272	3.620.991.546	8.097.389.064	8.320.460.378
13. Chi phí khác	32	VI.6	3.520.661.756	4.068.295.499	8.407.506.218	6.914.089.293
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		144.663.516	(447.303.953)	(310.117.154)	1.406.371.085
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.027.294.558	1.287.079.233	32.315.572.533	6.734.198.578
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.405.458.912	257.415.847	7.103.619.174	1.365.723.441
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		9.621.835.646	1.029.663.386	25.211.953.359	5.368.475.137
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	356	38	933	199
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

NGƯỜI LẬP

KÊ TOÁN TRƯỞNG

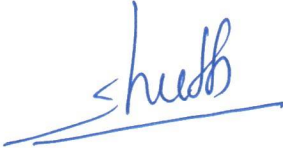
Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT

Giám Đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		166.144.989.317	111.442.237.570
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(125.994.727.669)	(144.806.179.652)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22.480.992.232)	(30.315.948.123)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(547.172.932)	(952.498.782)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(9.468.629.984)	(3.591.537.692)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12.738.462.833	14.930.105.224
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(27.139.284.883)	(15.417.345.373)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.747.355.550)	(68.711.166.828)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(41.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	1.376.748.039
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	46.929.087
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	1.381.858.944
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	13.851.363.167	42.281.147.468
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(19.436.492.265)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.380.626.950)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(23.965.756.048)	42.281.147.468
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(30.713.111.598)	(25.048.160.416)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55.845.563.615	38.174.754.287
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		25.132.452.017	13.126.593.871

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT
Giám Đốc







Phạm Tiến Điệp

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/8/2023 thì vốn Điều lệ của Công ty là **270.269.070.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng./.)

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM (Hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết) thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là XDH.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực sau:

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV;
- Xây dựng và lắp đặt thiết bị, máy móc cho các công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trụ sở Công ty tại: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể

- Đối với hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.
- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.

5. Nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/9/2026 là 137 người.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2026/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ yêu cầu Ban 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Nguyên tắc kế toán tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 45
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, biểu tượng của Công ty.

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Biểu tượng của Công ty

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Cơ sở hạ tầng (diện tích mặt bằng)	30

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là 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 chờ phân bổ của Công ty là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền, chi phí sửa chữa tài sản và chi phí môi giới.

Mẫu số B 09a - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp được ghi nhận trên cơ sở số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước liên quan đến khoản thu tiền tạm nộp theo tiến độ của các Dự án mà Công ty đang thực hiện. Khoản tiền này sẽ được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của kỳ kế toán khi Dự án hoàn thành.

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Chi phí môi giới chờ phân bổ là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

12. Nguyên tắc kế toán vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí công trình, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình được xác định đã bán.

15. Nguyên tắc kế toán doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Phân phối lợi nhuận

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

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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;
- Doanh nghiệp 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;
- 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính 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; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính;

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

- 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của hoạt động xây lắp, bất động sản đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là chi phí môi giới bất động sản, phát sinh trực tiếp trong quá trình tiêu thụ sản phẩm và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

20. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

1. Tiền

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	519.314.992	1.046.801.711
Tiền gửi không kỳ hạn	24.613.137.025	54.798.761.904
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	19.396.830.947	49.695.265.843
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	1.078.123.684	508.246.226
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Trung Hoà	2.462.866.811	2.445.067.114
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác tại các Ngân hàng thương mại	1.675.315.583	2.150.182.721
Cộng	25.132.452.017	55.845.563.615

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (*)	34.130.000	-	34.130.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành (**)	55.000.000	-	55.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (**)	38.176.129.750	-	38.176.129.750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (**)	4.417.995.000	-	4.417.995.000	-
Cộng	42.683.254.750	-	42.683.254.750	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

(*) Tại ngày 30/9/2026, Công ty sở hữu 22.716 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là 260.098.200 đồng, được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu SHB niêm yết trên sàn HOSE tại ngày 30/9/2026 là 11.450 đồng/cổ phiếu.

(**) Công ty chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	-	-	3.037.408.328	-
Ông Trần Hồng Tâm	-	-	1.473.500.000	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.372.586.303	-	24.075.468.650	-
Các đối tượng khác	37.532.431.857	(3.601.671.976)	38.682.941.436	(3.601.671.976)
Cộng	48.905.018.160	(3.601.671.976)	67.269.318.414	(3.601.671.976)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	-	384.334.900
Ông Vũ Văn Hải	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	11.352.301.699	8.944.035.892
Cộng	25.678.437.411	23.654.506.504

5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	15.715.653.496	-	18.762.918.081	-
Tạm ứng	7.969.997.430	-	8.033.125.755	-
Phải thu khác	1.995.656.066	-	1.347.506.922	-
Lãi dự thu	-	-	-	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Các đối tượng khác	1.995.656.066	-	1.347.506.922	-
Dư Nợ TK 3388	5.750.000.000	-	9.382.285.404	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Đối tượng khác	-	-	3.632.285.404	-
b) Dài hạn	41.207.500.000	-	41.217.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.207.500.000	-	41.217.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.207.500.000	-	41.207.500.000	-
Đỗ Thị Hà	-	-	10.000.000	-
Cộng	56.923.153.496	-	59.980.418.081	-

(1) Ký quỹ dài hạn tại Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính) để thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa và CT02B Nam Thăng Long

6. Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu của khách hàng</i>				
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.955.557.790	(1.897.280.000)	2.057.631.200	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	407.483.145.491	-	411.020.548.355	-
Cộng	410.438.703.281	(1.897.280.000)	413.078.179.555	(1.897.280.000)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hạ tầng kỹ thuật Yên Hòa, công trình Nhà ở cao tầng lô CT02B Nam Thăng Long, Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá	Số dư ngày 01/01/2026	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	5.820.772.042	90.992.836.881
	Đầu tư XDCB hoàn thành	22.452.531.796	-	-	-	-	22.452.531.796
	Số dư ngày 30/09/2026	84.463.650.675	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	5.820.772.042	113.445.368.677
Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư ngày 01/01/2026	23.744.568.658	18.879.312.815	3.654.951.753	574.123.740	5.820.772.042	52.673.729.008
	Khấu hao trong kỳ	1.977.759.837	-	-	21.702.060	-	1.999.461.897
	Số dư ngày 30/09/2026	25.722.328.495	18.879.312.815	3.654.951.753	595.825.800	5.820.772.042	54.673.190.905
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2026		38.266.550.221	-	-	52.557.652	-	38.319.107.873
	Tại ngày 30/09/2026	58.741.322.180	-	-	30.855.592	-	58.772.177.772

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026: 37.454.330.442 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 37.454.330.442 VND)

*) Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên như sau:

Tên Tài sản cố định	Nguyên giá VND
Bãi đỗ xe ngầm L2 Yên Hòa	53.031.174.620
Toà nhà 202 Đường Bưởi	22.452.531.796
Cộng	75.483.706.416

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 30/09/2026	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 30/09/2026	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 30/09/2026	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2026: 32.860.000 VND (Tại ngày 31/12/2025: 32.860.000 VND)

***) Tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên như**

Tên Tài sản cố định	Nguyên giá VND
Quyền sử dụng sân dịch vụ E4 Yên Hòa	3.409.658.976
Quyền sử dụng sân tầng hầm E4 Yên Hòa	1.593.188.607
Quyền sử dụng sân dịch vụ G3AB Yên Hòa	4.669.087.853
Quyền sử dụng sân dịch vụ E3 Yên Hòa	1.213.342.804
Cộng	10.885.278.240

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/09/2026
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sân dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	92.763.162.259	8.960.669.919	-	101.723.832.178
Sân dịch vụ cho thuê	92.763.162.259	8.960.669.919	-	101.723.832.178
Giá trị còn lại	230.000.991.358	8.960.669.919	-	221.040.321.439
Sân dịch vụ cho thuê	230.000.991.358	8.960.669.919	-	221.040.321.439

***) Bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên như sau:**

Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê nhà G3AB Yên Hòa	61.034.396.251
Diện tích mặt bằng dịch vụ cho thuê nhà E4 Yên Hòa	104.147.549.560
Diện tích sân tầng hầm nhà E4 Yên Hòa	48.663.719.907
Diện tích sân tầng hầm nhà E2 Yên Hòa	72.179.225.145
Cộng	286.024.890.863

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chưa được trình bày trên bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	100.947.171	403.788.681
Chi phí môi giới	103.604.999	-
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	730.035.752	832.526.125
Cộng	934.587.922	1.236.314.806

12. Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	283.767.840	4.894.039.250
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Tây Hồ	6.719.217.550	-
Các đối tượng khác	35.869.240.100	39.094.016.850
Cộng	42.872.225.490	43.988.056.100

b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

13. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Tây Hồ	-	20.124.039.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Ba Đình	-	13.857.208.000
Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Ba Đình	13.177.512.500	-
Các đối tượng khác	86.262.674	192.727.636
Cộng	26.080.617.947	46.990.817.409

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/09/2026
a) Phải nộp				
Ngắn hạn				

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.356.022.801	7.001.128.800	8.357.151.601	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.043.149	1.086.158.424	1.017.737.115	78.464.458
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.058.164.530	6.058.164.530	-
Cộng	1.366.065.950	14.145.451.754	15.433.053.246	78.464.458

b) Phải thu

Ngắn hạn

Thuế GTGT đầu ra	1.965.023.253	4.787.849.492	7.871.337.898	5.048.511.659
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.111.478.383	1.111.478.383
Cộng	1.965.023.253	4.787.849.492	8.982.816.281	6.159.990.042

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	10.484.583.300	8.154.675.900
- Công ty TNHH MTV		
Các đối tượng khác	13.839.633.000	10.764.159.000
Cộng	24.324.216.300	18.918.834.900

16. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình An Hồng	11.412.560.080	13.866.947.367
Cộng	11.412.560.080	13.866.947.367

17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	6.202.545.788	7.413.862.470
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.202.545.788	7.413.862.470
b) Dài hạn	64.721.984.305	64.242.554.425
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	64.721.984.305	64.242.554.425
Cộng	70.924.530.093	71.656.416.895

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa, nhà M1 Yên Hòa và dự án An Hồng phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn.

18. Vay

	30/09/2026	Tăng	Giảm	Đơn vị tính: VND 01/01/2026
a) Vay ngắn hạn	8.851.363.167	13.851.363.167	19.436.492.265	14.436.492.265

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	8.851.363.167	13.851.363.167	19.436.492.265	14.436.492.265
b) Vay dài hạn	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (2)	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000
Cộng	31.819.363.167	13.851.363.167	19.436.492.265	37.404.492.265

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/134675/HĐTD ngày 18/05/2026, hạn mức tín dụng là 120 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay và lãi suất vay được quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13467/HĐBĐ số công chứng 2698 quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/12/2022. Mục đích vay: mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp của doanh nghiệp và thực hiện dự án có nguồn thu trong ngắn hạn - dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại xứ Đồng Kênh, thôn Lê Sáng, xã An Hồng, huyện An Dương, TP. Hải Phòng.

(2) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không có tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng.

19. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn	95.934.776.394	96.564.297.808
Kinh phí công đoàn	53.820.216	-
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	4.372.532.751	5.097.974.520
Dư có 138	1.549.000.139	1.549.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	139	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	89.742.333.288	89.742.333.288
Lãi liên doanh phải trả Công ty Đất Việt Nam	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	29.082.282.077
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	3.985.267.425	3.985.267.425
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	217.090.000	174.990.000
b) Dài hạn	5.130.649.051	4.769.974.678
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	5.130.649.051	4.769.974.678
Cộng	101.065.425.445	101.334.272.486

(1) Khoản phải trả về phân chia lợi nhuận dự án E4 Yên Hòa.

(2) Khoản hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV để thực hiện Công trình CT 02B Nam Thăng Long.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

- (3) Khoản tiền Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh tạm ứng để thực hiện công trình Nhà máy xi măng Thanh Liêm. Tuy nhiên, công trình đã dừng thi công, dự án không được triển khai tiếp và đang trong thời gian chờ thực hiện thủ tục thanh quyết toán công trình.
- (4) Khoản tiền phải trả về phân chia lợi nhuận dự án Hoàng Liệt.
- c) *Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	270.269.070.000	22.098.683.827	257.817.132.728	550.184.886.555
Lãi trong năm trước	-	-	32.725.111.900	32.725.111.900
Chia cổ tức	-	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ	-	2.101.413.245	(4.833.250.464)	(2.731.837.219)
Số dư tại ngày 31/12/2025	270.269.070.000	24.200.097.072	266.790.159.264	561.259.326.336
Lãi trong kỳ này	-	-	25.211.953.359	25.211.953.359
Chia cổ tức (*)	-	-	(24.324.216.300)	(24.324.216.300)
Phân phối các quỹ (*)	-	2.908.342.698	(6.689.188.205)	(3.780.845.507)
Giảm khác (*)	-	-	(3.641.684.925)	(3.641.684.925)
Số dư tại ngày 30/9/2026	270.269.070.000	27.108.439.770	257.347.023.193	554.724.532.963

(*) Phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ và chia cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 48/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	116.495.370.000	116.495.370.000
- Công ty TNHH MTV		
Ông Phương Kim Thảo	39.073.790.000	39.073.790.000
Ông Trần Hồng Tâm	34.337.790.000	34.337.790.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	13.576.560.000	13.576.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	66.785.560.000	66.785.560.000
Cộng	270.269.070.000	270.269.070.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp cuối kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	24.324.216.300	18.918.834.900

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	28.562.174.075	21.137.651.657
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.627.945.765	16.063.886.634
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	9.971.274.493	
Doanh thu khác	-	-
Cộng	57.161.394.333	37.201.538.291

2. Giá vốn hàng bán

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	27.990.930.594	20.748.962.506
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.053.367.018	11.160.881.340
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	6.158.854.223	
Cộng	42.203.151.835	31.909.843.846

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.976.933	9.061.809
Lãi nộp chậm tiền nhà	93.663.000	86.450.001
Doanh thu khác	-	27.816.200
Cộng	100.639.933	123.328.010

4. Chi phí tài chính

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	-	643.813.276
Chi phí tài chính khác		
Cộng	-	643.813.276

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	3.665.325.272	3.449.485.607
Thu tiền thanh lý TSCĐ		171.505.939
Thu nhập khác		-
Cộng	3.665.325.272	3.620.991.546

6. Chi phí khác

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Chi phí điện, nước, vật tư	3.519.558.799	4.015.967.338
Chi phí khác	1.102.957	52.328.161
Cộng	3.520.661.756	4.068.295.499

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	190.311.999	308.685.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.311.999	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	2.985.939.390	3.036.825.993
Chi phí nhân viên quản lý	2.427.418.100	2.456.146.292
Chi phí vật liệu quản lý	80.960.558	138.956.461
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.890.572	52.231.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.360.083	10.655.820
Thuế, phí và lệ phí	9.466.664	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	318.803.372	300.413.705
Chi phí bằng tiền khác	109.040.041	78.422.496
Cộng	3.176.251.389	3.345.511.499

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	12.027.294.558	1.287.079.233
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.027.294.558	1.287.079.233
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường kỳ hiện hành	2.405.458.912	257.415.847
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (*)		-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.405.458.912	257.415.847

(*) Điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra thuế

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.621.835.646	1.029.663.386
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	9.621.835.646	1.029.663.386
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	356	38

VII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	13.851.363.167	42.281.147.468
Cộng	13.851.363.167	42.281.147.468

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	19.436.492.265	-
Cộng	19.436.492.265	-

VIII. Những thông tin khác

1. Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

2. Thông tin khác

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "Công ty Cầu Đường") ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết:

(i) Buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết;

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

(ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m² sàn dịch vụ thương mại, lối đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa án đã quyết định:

- Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Xác định tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 Yên Hòa là 116,19 tỷ VND, trong đó, số tiền vốn góp và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên cụ thể như sau:

+ Công ty Cầu Đường đã góp số tiền 7,2 tỷ VND, đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp

+ Công ty đã góp số tiền 108,9 tỷ VND, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp

- Phân chia diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa theo tỷ lệ vốn góp, cụ thể:

+ Công ty Cầu Đường được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tăng hầm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 6,26% = 9,8 tỷ VND.

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải trả lại cho Công ty các diện tích sàn dịch vụ thương mại của toà CT3 và lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1 và B2

+ Công ty được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tăng hầm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 93,74% = 147,9 tỷ VND.

- Sau khi nhận lại diện tích sàn dịch vụ thương mại từ Công ty Cầu Đường, Công ty có trách nhiệm tiếp tục ký hợp đồng cho các cá nhân, tổ chức đang thuê, đảm bảo quyền, nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với Công ty Cầu Đường

- Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả Công ty số tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lối ô tô mà Công ty Cầu Đường đã hưởng vượt quá tỷ lệ lợi nhuận được hưởng với số tiền là 261,2 triệu VND

- Công ty Cầu Đường phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 160,5 triệu VND.

- Công ty được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 128,39 triệu VND.

Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2026, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2026/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Ngày 25/6/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026.

4. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Bên liên quan

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị
UDIC - Công ty TNHH MTV

Ông Đàm Thanh Tùng

Ông Đỗ Tiến Lợi

Ông Phương Kim Thảo

Ông Trần Hồng Tâm

Ông Đoàn Trịnh Linh

Ông Nguyễn Đình Long

Bà Nguyễn Thị Hải

Bà Trần Thúy Hạnh

Bà Lê Thị Kim Ngân

Ông Phạm Tiến Diệp

Ông Trần Quang Khuê

Ông Nguyễn Bình Nam

Mối quan hệ

Cổ đông nhà nước, đồng thời là cổ đông lớn

Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 22/4/2026)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Trưởng ban kiểm soát

Kiểm soát viên

Kiểm soát viên

Giám đốc

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

a) Số dư với các bên liên quan

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
<i>Các khoản phải thu khách hàng</i>		
Ông Trần Hồng Tâm	-	1.473.500.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.372.586.303	24.075.468.650
<i>Phải trả người bán</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
<i>Phải trả khác</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	29.082.282.077
<i>Cổ tức phải trả</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	10.484.583.300	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

b) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý III/2026	Quý III/2025
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	337.608.464	417.069.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	81.000.000	81.000.000
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	21.000.000	21.000.000
Cộng	439.608.464	519.069.000

Chi tiết từng thành viên như sau:

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị		Quý III/2026	Quý III/2025
Họ và tên	Chức danh		
Ông Đàm Thanh Tùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 22/4/2026)	21.000.000	
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 22/4/2026)	-	21.000.000
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên	15.000.000	15.000.000
Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên	15.000.000	15.000.000

Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát		Quý III/2026	Quý III/2025
Họ và tên	Chức danh		
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng BKS	9.000.000	9.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	6.000.000	6.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên	6.000.000	6.000.000

Thu nhập của Ban Giám đốc		Quý III/2026	Quý III/2025
Họ và tên	Chức danh		
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	124.409.232	153.766.000
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	108.550.193	134.085.000
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	104.649.039	129.218.000
Cộng		439.608.464	519.069.000

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp