

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội*

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý III/2025 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội**

- Mã chứng khoán: XDH
- Địa chỉ Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.38513867 Fax: 024.38511715
- Email: [info@hcci.com.vn](mailto:info@hcci.com.vn)
- Website: <http://hcci.com.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC quý III/2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗi, chuyển lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/10/2025 tại đường dẫn <http://hcci.com.vn/thong-tin-tai-chinh.html>

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.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý III năm 2025
- Văn bản giải trình

**TUQ. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**Người thực hiện công bố thông tin**



**PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY**

*Hà Văn Chi*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ III NĂM 2025

### MỤC LỤC

#### NỘI DUNG

#### TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05 - 27



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>522.902.004.502</b>	<b>477.905.952.149</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.126.593.871</b>	<b>38.174.754.287</b>
1. Tiền	111		13.126.593.871	18.174.754.287
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>104.844.720.790</b>	<b>123.709.676.382</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	66.611.706.854	80.535.770.816
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	25.193.766.948	27.402.330.555
3. Các khoản phải thu khác	136	V.5	16.640.918.964	19.373.246.987
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>392.421.767.804</b>	<b>306.644.303.440</b>
1. Hàng tồn kho	141		394.319.047.804	308.541.583.440
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.508.922.037</b>	<b>9.377.218.040</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		12.508.922.037	9.377.218.040
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)</b>	<b>200</b>		<b>368.680.957.531</b>	<b>379.748.033.183</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>41.207.500.000</b>	<b>41.528.500.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		41.207.500.000	41.528.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.830.065.429</b>	<b>52.413.576.822</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		38.860.858.883	40.444.370.276
- Nguyên giá	222		93.097.005.602	94.221.269.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.236.146.719)	(53.776.899.284)
2. TSCĐ vô hình	227		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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>232.987.881.331</b>	<b>241.948.551.250</b>
1. Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(89.776.272.286)	(80.815.602.367)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.683.254.750
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>972.256.021</b>	<b>1.174.150.361</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		972.256.021	1.174.150.361
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>891.582.962.033</b>	<b>857.653.985.332</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

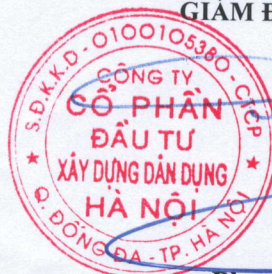
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)</b>	<b>300</b>		<b>357.680.272.460</b>	<b>307.469.098.777</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>279.783.518.954</b>	<b>248.712.708.429</b>
1. Phải trả cho người bán	311		39.603.149.912	56.675.660.747
2. Người mua trả tiền trước	312		36.563.337.433	34.494.306.319
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		3.429.359.449	400.000.000
4. Phải trả người lao động	314		5.004.638.748	7.652.525.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	6.118.347.093
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.236.330.613	3.317.848.498
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		107.271.198.627	95.389.176.267
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		42.281.147.468	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		39.394.356.704	44.664.844.445
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>77.896.753.506</b>	<b>58.756.390.348</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		50.158.778.828	31.301.596.670
2. Phải trả, phải nộp dài hạn khác	337		4.769.974.678	4.486.793.678
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		22.968.000.000	22.968.000.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>533.902.689.573</b>	<b>550.184.886.555</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>533.902.689.573</b>	<b>550.184.886.555</b>
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
2. Quỹ Đầu tư phát triển	418		24.200.097.072	22.098.683.827
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		239.433.522.501	257.817.132.728
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		234.065.047.364	236.803.000.276
- LNST chưa PP năm nay	421b		5.368.475.137	21.014.132.452
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>891.582.962.033</b>	<b>857.653.985.332</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điện

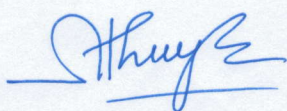


**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
**QUÝ III NĂM 2025**

Đơn vị tính: VND

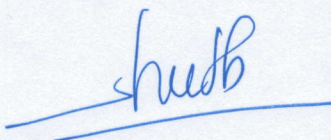
Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
A	B	C	D	E	F	G
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	37.201.538.291	20.216.161.867	72.337.505.020	101.712.658.050
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		37.201.538.291	20.216.161.867	72.337.505.020	101.712.658.050
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	31.909.843.846	13.168.273.740	56.686.765.461	79.666.738.920
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		5.291.694.445	7.047.888.127	15.650.739.559	22.045.919.130
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	123.328.010	357.836.417	130.968.128	1.448.448.911
7 Chi phí tài chính	22		643.813.276	-	953.649.465	
Trong đó chi phí lãi vay	23		643.813.276	-	952.498.782	
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6	-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.036.825.993	2.875.582.781	9.500.230.729	9.007.060.933
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		1.734.383.186	4.530.141.763	5.327.827.493	14.487.307.108
11 Thu nhập khác	31	VI.4	3.620.991.546	3.185.629.583	8.320.460.378	7.167.954.774
12 Chi phí khác	32	VI.5	4.068.295.499	3.089.057.327	6.914.089.293	7.998.284.523
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		(447.303.953)	96.572.256	1.406.371.085	(830.329.749)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		1.287.079.233	4.626.714.019	6.734.198.578	13.656.977.359
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	257.415.847	925.342.804	1.365.723.441	3.176.849.876
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		1.029.663.386	3.701.371.215	5.368.475.137	10.480.127.483
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	38	137	199	388

NGƯỜI LẬP BIỂU



Ngô Thị Thanh Thúy

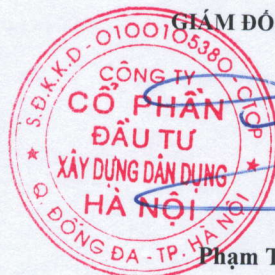
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thu Thủy

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Phạm Tiến Điệp



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
QUÝ III NĂM 2025

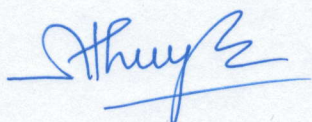
		Đơn vị tính: VND		
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
A	B	C	D	E
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		111.442.237.570	105.430.257.868
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(144.806.179.652)	(102.661.728.632)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(30.315.948.123)	(30.420.746.641)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(952.498.782)	
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(3.591.537.692)	(5.823.564.905)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14.930.105.224	15.577.819.531
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15.417.345.373)	(23.555.207.969)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(68.711.166.828)</b>	<b>(41.453.170.748)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, các TSDH khác	21		(41.818.182)	(48.589.200)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, 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		-	19.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(105.300.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46.929.087	1.429.542.037
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.381.858.944</b>	<b>20.275.652.837</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		42.281.147.468	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>42.281.147.468</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(25.048.160.416)</b>	<b>(21.177.517.911)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>38.174.754.287</b>	<b>85.286.440.440</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>13.126.593.871</b>	<b>64.108.922.529</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

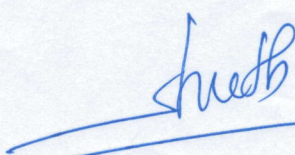
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

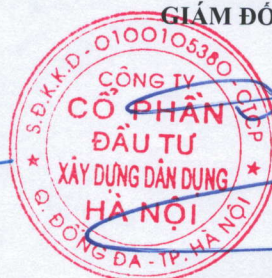
GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 được giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã giao dịch: 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**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

**5. Nhân viên**

Số lượng nhân viên tại 30/09/2025 là 130 người (Tại 31/12/2024: 150 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 theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**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.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**



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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính 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.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 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 ước tính, giả định đặt ra.

**2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được được ghi nhận theo mệnh giá.

**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.

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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, 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.



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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**5. Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
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

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.

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

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.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

***Nguyên tắc ghi nhận 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 được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty là cơ sở hạ tầng cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 20 đến 30 năm.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền và chi phí sửa chữa tài sản.



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính 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 chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**11. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản và doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà.

Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng.

**13. 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.



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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy thi công, thuê mặt bằng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng:

Doanh thu xây lắp của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

***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;



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

- 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 khóa sổ lập báo cáo 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; 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 tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**15. 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 năm. 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 chỉ 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 doanh nghiệp 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.

**16. 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.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>13.126.593.871</b>	<b>18.174.754.287</b>
Tiền mặt	428.513.581	1.211.837.181
Tiền gửi ngân hàng	12.698.080.290	16.962.917.106
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.126.593.871</b>	<b>38.174.754.287</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	229.171.715	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	3.037.408.328	-	3.037.408.328	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	160.998.400	-	215.989.160	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	22.857.734.505	-	11.485.148.202	-
Công ty TNHH Lạc Viên Cửu Cao	4.834.299.672		4.277.862.754	
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Ba Đình	-		14.867.950.000	
Các đối tượng khác	34.018.594.234	(3.601.671.976)	44.948.740.657	(3.601.671.976)
<b>Cộng</b>	<b>66.611.706.854</b>	<b>(3.601.671.976)</b>	<b>80.535.770.816</b>	<b>(3.601.671.976)</b>

**b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội	34.130.000	34.130.000	34.130.000	34.130.000
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000	55.000.000	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	38.176.129.750	38.176.129.750
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động	4.417.995.000	4.417.995.000	4.417.995.000	4.417.995.000
<b>Cộng</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
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	-	522.447.200
Công ty CP Thương mại Xây dựng & Xây lắp điện Hải Phòng Vũ Văn Hải	-	3.212.158.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Viễn thông Truyền hình	6.650.000.000	6.650.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Viễn thông Truyền hình	2.003.628.000	-
Các đối tượng khác	8.864.003.236	9.341.589.643
<b>Cộng</b>	<b>25.193.766.948</b>	<b>27.402.330.555</b>

**5. Phải thu khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>16.640.918.964</b>	<b>-</b>	<b>19.373.246.987</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	5.814.429.855	-	8.534.048.223	-
Phải thu khác	1.444.203.705	-	1.456.913.360	-
Lãi dự thu	-	-	3.561.643	-
Các đối tượng khác	1.444.203.705	-	1.453.351.717	-
Dư Nợ TK 3388	9.382.285.404	-	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	-	3.632.285.404	-



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>41.207.500.000</b>	-	<b>41.528.500.000</b>	-
Ký quỹ, ký cược	41.207.500.000	-	41.528.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.207.500.000	-	41.518.500.000	-
Chu Đức Thắng	-	-	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>57.848.418.964</b>	-	<b>60.901.746.987</b>	-

(1) Ký quỹ dài hạn tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) để thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa và CT02B Nam Thăng Long và số 202 Đường Bưởi.

**6. Nợ xấu**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</b>				
Phải thu của khách hàng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>3.601.671.976</b>	-	<b>3.601.671.976</b>	-

**7. Hàng tồn kho**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.020.620.680	(1.897.280.000)	1.926.540.255	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	392.298.427.124	-	306.615.043.185	-
<b>Cộng</b>	<b>394.319.047.804</b>	<b>(1.897.280.000)</b>	<b>308.541.583.440</b>	<b>(1.897.280.000)</b>

(\*) 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, HTKT An Hồng (đường nội bộ, cây xanh, thoát nước...), Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 30/9/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 30/9/2025	-	32.860.000	32.860.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 30/9/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546

\* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND (tại ngày 31/12/2024: 32.860.000 VND)



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý III/2025

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. 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 Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	584.863.210	9.091.022.903	94.221.269.560
Mua trong kỳ	-	-	-	41.818.182	-	41.818.182
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(1.166.082.140)	(1.166.082.140)
Số dư ngày 30/09/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	7.924.940.763	93.097.005.602
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2025	21.606.500.698	18.879.312.815	3.654.951.753	545.111.115	9.091.022.903	53.776.899.284
Khấu hao trong kỳ	1.603.550.970	-	-	21.778.605	-	1.625.329.575
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(1.166.082.140)	(1.166.082.140)
Số dư ngày 30/09/2025	23.210.051.668	18.879.312.815	3.654.951.753	566.889.720	7.924.940.763	54.236.146.719
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2025	40.404.618.181	-	-	39.752.095	-	40.444.370.276
Tại ngày 30/09/2025	38.801.067.211	-	-	59.791.672	-	38.860.858.883



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/09/2025
<b>Nguyên giá</b>	<b>322.764.153.617</b>	-	-	<b>322.764.153.617</b>
Sàn dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>80.815.602.367</b>	<b>8.960.669.919</b>	-	<b>89.776.272.286</b>
Sàn dịch vụ cho thuê	80.815.602.367	8.960.669.919	-	89.776.272.286
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>241.948.551.250</b>	<b>8.960.669.919</b>	-	<b>232.987.881.331</b>
Sàn dịch vụ cho thuê	241.948.551.250	8.960.669.919	-	232.987.881.331

**11. Chi phí trả trước**

**Dài hạn**

Chi phí sửa chữa

Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền

**Cộng**

30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
605.683.021	807.577.361
366.573.000	366.573.000
<b>972.256.021</b>	<b>1.174.150.361</b>

**12. Phải trả người bán**

	30/09/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	489.195.704	489.195.704	489.195.704	489.195.704
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330
Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	1.055.473.000	1.055.473.000	1.742.075.900	1.742.075.900
Công ty TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh thép Hà Thành	553.744.905	553.744.905	374.771.935	374.771.935



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	3.159.474.630	3.159.474.630	3.159.474.630	3.159.474.630
Các đối tượng khác	27.421.345.517	27.421.345.517	43.986.226.422	43.986.226.422
<b>Cộng</b>	<b>39.603.149.912</b>	<b>39.603.149.912</b>	<b>56.675.660.747</b>	<b>56.675.660.747</b>

*b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

**13. Người mua trả tiền trước**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Tây Hồ	21.226.230.000	21.226.230.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Các đối tượng khác	2.520.264.660	451.233.546
<b>Cộng</b>	<b>36.563.337.433</b>	<b>34.494.306.319</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/09/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	400.000.000	166.762.588	555.301.660	11.460.928
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.417.898.521	-	3.417.898.521
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	12.000.000	12.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	<b>3.596.661.109</b>	<b>567.301.660</b>	<b>3.429.359.449</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra	6.700.960.491	(428.903.844)	507.884.955	7.637.749.290
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.656.407.499	1.376.772.444	3.591.537.692	4.871.172.747
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.850.050	1.143.988.450	1.124.138.400	-
<b>Cộng</b>	<b>9.377.218.040</b>	<b>2.091.857.050</b>	<b>5.223.561.047</b>	<b>12.508.922.037</b>

**15. Chi phí phải trả**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí công trình Trường THCS Nguyễn Trãi	-	6.118.347.093
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.118.347.093</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.236.330.613</b>	<b>3.317.848.498</b>
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.236.330.613	3.317.848.498
<b>b) Dài hạn</b>	<b>50.158.778.828</b>	<b>31.301.596.670</b>
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	50.158.778.828	31.301.596.670
<b>Cộng</b>	<b>56.395.109.441</b>	<b>34.619.445.168</b>

(\*) Doanh thu Bất động sản của nhà ở thương mại thấp tầng tại An Hồng, Hải Phòng, nhà E2 Yên Hòa và nhà M1 Yên Hòa 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 tài chính.

**17. Phải trả khác**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>107.271.198.627</b>	<b>95.389.176.267</b>
Kinh phí công đoàn	53.650.772	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	-	7.136.575
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.502.906.369	5.764.283.229
Dư có 138	1.549.100.000	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	100.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	100.065.541.486	87.968.756.463
Lãi liên doanh phải trả	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
Cổ tức phải trả	10.764.159.000	-
Các đối tượng khác	3.544.316.623	2.211.690.600
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.769.974.678</b>	<b>4.486.793.678</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.769.974.678	4.486.793.678
<b>Cộng</b>	<b>112.041.173.305</b>	<b>99.875.969.945</b>

(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.

(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 thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Quý III/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND		VND		VND
<b>a) Ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	42.281.147.468	42.281.147.468	42.281.147.468	-	-	-
	42.281.147.468	42.281.147.468	42.281.147.468	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (2)	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
<b>Cộng</b>	<b>65.249.147.468</b>	<b>65.249.147.468</b>	<b>42.281.147.468</b>	<b>-</b>	<b>22.968.000.000</b>	<b>22.968.000.000</b>

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/134675/HĐTD ngày 20/12/2024, hạn mức tín dụng là 130 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/11/2025, 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/HĐĐĐ số công chứng 2698 quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/12/2022.

(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.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**19. Vốn chủ sở hữu****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>263.369.732.298</b>	<b>533.638.802.298</b>
Lãi trong năm trước	-	21.014.132.452	<b>21.014.132.452</b>
Chia cổ tức	-	(21.621.525.600)	<b>(21.621.525.600)</b>
Phân phối các quỹ	-	(4.945.206.422)	<b>(4.945.206.422)</b>
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>257.817.132.728</b>	<b>528.086.202.728</b>
Lãi trong kỳ này	-	5.368.475.137	5.368.475.137
Chia cổ tức (*)	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ (*)	-	(4.833.250.464)	(4.833.250.464)
<b>Số dư tại ngày 30/9/2025</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>239.433.522.501</b>	<b>509.702.592.501</b>

(\*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 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		
Phương Kim Thảo	39.073.790.000	39.073.790.000
Trần Hồng Tâm	34.337.790.000	34.337.790.000
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
<b>Cộng</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>270.269.070.000</b>

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>18.918.834.900</b>	<b>21.621.525.600</b>

**19.4 Cổ phiếu**

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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		

**19.6 Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/09/2025
Quỹ đầu tư phát triển	22.098.683.827	2.101.413.245	-	24.200.097.072
<b>Cộng</b>	<b>22.098.683.827</b>	<b>2.101.413.245</b>	<b>-</b>	<b>24.200.097.072</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế và được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

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

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

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	21.137.651.657	3.732.590.672
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.063.886.634	16.483.571.195
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>37.201.538.291</b>	<b>20.216.161.867</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	20.748.962.506	3.591.925.588
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.160.881.340	9.576.348.152
<b>Cộng</b>	<b>31.909.843.846</b>	<b>13.168.273.740</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.061.809	357.836.417
Lãi nộp chậm tiền nhà	86.450.001	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.816.200	-
<b>Cộng</b>	<b>123.328.010</b>	<b>357.836.417</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**4. Chi phí tài chính**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	643.813.276	-
Chi phí tài chính khác		-
<b>Cộng</b>	<b>643.813.276</b>	<b>-</b>

**5. Thu nhập khác**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	3.449.485.607	3.185.629.583
Thu tiền thanh lý TSCĐ	171.505.939	
Thu nhập khác		
<b>Cộng</b>	<b>3.620.991.546</b>	<b>3.185.629.583</b>

**6. Chi phí khác**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Chi phí điện, nước, dịch vụ	4.015.967.338	3.075.994.961
Phạt vi phạm, truy thu thuế, phạt chậm nộp		1.106.094
Chi phí khác	52.328.161	11.956.272
<b>Cộng</b>	<b>4.068.295.499</b>	<b>3.089.057.327</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.456.146.292	2.364.894.356
Chi phí vật liệu quản lý	138.956.461	66.096.402
Chi phí đồ dùng văn phòng	52.231.219	11.549.125
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.655.820	9.611.598
Thuế, phí và lệ phí		10.098.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	300.413.705	259.023.187
Chi phí bằng tiền khác	78.422.496	154.309.284
<b>Cộng</b>	<b>3.036.825.993</b>	<b>2.875.582.781</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	1.287.079.233	4.626.714.019
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.287.079.233	4.626.714.019



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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	257.415.847	925.342.804
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp		-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>257.415.847</b>	<b>925.342.804</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.029.663.386	3.701.371.215
+ 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:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.029.663.386	3.701.371.215
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	137

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

**1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	42.281.147.468	-
<b>Cộng</b>	<b>42.281.147.468</b>	<b>-</b>

**VIII. Những thông tin khác**

**1. 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; (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 đi 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.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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  $157 \text{ tỷ VND} \times 6,26\% = 9,8 \text{ tỷ VND}$ .

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải trả lại cho Công ty các diện tích sàn dịch vụ thương mại của toàn 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  $157 \text{ tỷ VND} \times 93,74\% = 147,9 \text{ tỷ VND}$ .

- 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 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/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 số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư 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 này, 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 phát quyết nên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

**2. 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

**Mối quan hệ**

Cổ đông



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng ban kiểm soát
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

**Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

**\*) Số dư với các bên liên quan**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	22.857.734.505	11.485.148.202
<b>Phải trả người bán</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
<b>Phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	29.082.282.077

**\*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

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

		Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>81.000.000</b>	<b>81.000.000</b>
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch	21.000.000	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
<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>		<b>21.000.000</b>	<b>21.000.000</b>
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



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III Năm 2025

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

		Quý III/2025	Quý III/2024
		VND	VND
<b>Thu nhập Ban giám đốc</b>		<b>417.069.000</b>	<b>290.214.000</b>
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	153.766.000	105.586.000
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	134.085.000	93.782.000
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	129.218.000	90.846.000
<b>Cộng</b>		<b>519.069.000</b>	<b>392.214.000</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

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

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp



**UDIC URBAN INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT  
INVESTMENT CORPORATION  
HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JSC**  
Number: 166/CV-HCCI-KTTV

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**  
**\*\*\*o0o\*\*\***  
*Hanoi, October 15, 2025*

*Re: Explanation of the difference of 10% Profit after tax  
of the financial statements for the third quarter of 2025*

**To: - STATE SECURITIES COMMISSION  
- HANOI STOCK EXCHANGE**

Unit: Hanoi Civil Construction Investment Joint Stock Company

Address: No. 292 Van Chuong Lane, Kham Thien Street, Van Mieu Ward – Quoc Tu  
Giam, Hanoi City.

Tax code: 0 1 0 0 1 0 5 3 8 0

Representative: Mr. Pham Tien Diep

Position: Company Director

*- Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Ministry of  
Finance guiding the disclosure of information on the securities market;*

*- Based on the Financial Statements of the third quarter of 2025 made on October 15,  
2025 of Hanoi Civil Construction Investment Joint Stock Company;*

Hanoi Civil Construction Investment Joint Stock Company explains the data in the  
Report on Business Results for the third quarter of 2025 as follows:

*Unit: Copper*

	Quota	Third Quarter 2025	Third Quarter 2024	Increase (+)Decrease (-)	Rate (%)
	A	B	C	D	And
1	Revenue from sales and provision of services	37.201.538.291	20.216.161.867	16.985.376.424	84%
2	Turnover deductions	-	-	-	
3	Net sales and service revenue (01-02)	37.201.538.291	20.216.161.867	16.985.376.424	84%
4	Cost of goods sold	31.909.843.846	13.168.273.740	18.741.570.106	142%
5	Gross profit on sales and service provision (10-11)	5.291.694.445	7.047.888.127	(1.756.193.682)	-25%
6	Revenue from financial activities	123.328.010	357.836.417	(234.508.407)	-66%
7	Financing Costs	643.813.276	-	643.813.276	
	<i>In which interest expenses</i>	<i>643.813.276</i>	<i>-</i>	<i>643.813.276</i>	
8	Cost of Selling	-	-	-	
9	Business Management Expenses	3.036.825.993	2.875.582.781	161.243.212	6%
10	Profit from business activities (20+21-22- 24-25)	1.734.383.186	4.530.141.763	(2.795.758.577)	
11	Other income	3.620.991.546	3.185.629.583	435.361.963	14%



12	Other expenses	4.068.295.499	3.089.057.327	979.238.172	32%
13	<b>Other Profits (31-32)</b>	<b>(447.303.953)</b>	<b>96.572.256</b>	<b>(543.876.209)</b>	
14	<b>Total accounting profit before tax (30+40)</b>	<b>1.287.079.233</b>	<b>4.626.714.019</b>	<b>(3.339.634.786)</b>	<b>-72%</b>
15	Corporate income tax expenses	257.415.847	925.342.804	(667.926.957)	-72%
16	<b>Profit after corporate income tax (50-51)</b>	<b>1.029.663.386</b>	<b>3.701.371.215</b>	<b>(2.671.707.829)</b>	<b>-72%</b>

The explanation of the main reasons for the increase and decrease is as follows:

- The increase in revenue and cost price in the period compared to the same period last year was due to arising in the company's construction and installation activities. The construction works have been accepted and completed in stages, eligible to record revenue in the period. However, construction and installation activities also do not generate high profits, only ensuring enough jobs for employees, so the company's profit target does not increase. On the other hand, the job search still faces many obstacles, has not recorded positive signals, which has also directly affected these indicators.

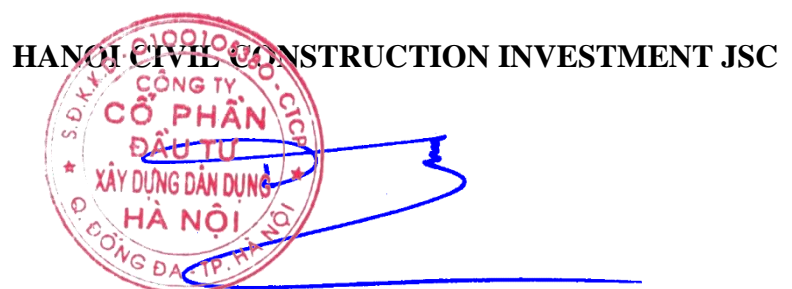
- During the period, the Company mobilized loans from banks to focus resources on implementing the project construction in Hai Phong, so financial costs were incurred.

Above is the entire explanation of Hanoi Civil Construction Investment Joint Stock Company on the changes in the indicators on the Financial Statements of the third quarter of 2025.

Respect!

**Recipients:**

- Like K/g;
- Save VT, PTV, BPTK



**Pham Tien Diep**