

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ  
UDIC - CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

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

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 53
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 53

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị - là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của UBND Thành phố Hà Nội. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106232 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 31 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Giang Quốc Trung	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Luyến	Thành viên
Ông Trần Vũ Quang	Thành viên
Ông Đỗ Tiến Lợi	Thành viên
Ông Đàm Thanh Tùng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Luyến	Tổng Giám đốc
Ông Trần Vũ Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Tiến Lợi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đàm Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Đức Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Trần Thị Thủy	Kiểm soát viên chuyên trách
Ông Nguyễn Phương Đông	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Luyến	Thành viên

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Văn Luyến - Tổng Giám đốc.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

## **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Luyến**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên được lập ngày 20 tháng 04 năm 2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Tổng Công ty và công ty con đang theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" (MS 141) một số công trình có tổng giá trị chi phí dở dang tồn đọng lần lượt là 90,7 tỷ VND và 100 tỷ VND, trong đó có các công trình sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước. Các công trình này đã hoàn thành thi công, Tổng Công ty đã gửi hồ sơ và các văn bản đề nghị chủ đầu tư nghiệm thu, quyết toán giá trị đã thi công. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo, Tổng Công ty chưa nhận được phản hồi từ chủ đầu tư về giá trị có thể được quyết toán của các công trình này. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng chưa thể đánh giá các ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2026

**Nguyễn Hoài Nam**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 5738-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.625.967.594.068</b>	<b>3.915.099.422.175</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>831.265.471.067</b>	<b>656.617.903.854</b>
111	1. Tiền		715.590.107.978	350.335.780.297
112	2. Các khoản tương đương tiền		115.675.363.089	306.282.123.557
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>1.185.945.444.486</b>	<b>985.154.428.009</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		116.693.600	116.693.600
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.185.828.750.886	985.037.734.409
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.188.721.652.478</b>	<b>1.061.724.904.655</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	826.641.131.706	1.031.853.055.608
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	92.895.697.747	28.879.192.185
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	561.863.578.385	345.438.424.463
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(292.678.755.360)	(344.445.767.601)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>1.378.763.296.567</b>	<b>1.206.924.463.963</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.379.121.364.055	1.207.355.101.451
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(358.067.488)	(430.637.488)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>41.271.729.470</b>	<b>4.677.721.694</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.119.068.099	1.121.899.291
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.129.038.632	2.873.987.257
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	23.023.622.739	681.835.146
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.473.475.888.331</b>	<b>4.305.707.610.094</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.954.000.000</b>	<b>32.782.638.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	5.954.000.000	32.782.638.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>95.029.545.028</b>	<b>100.366.152.287</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	53.845.992.385	58.814.103.224
222	- Nguyên giá		341.458.583.575	339.154.959.495
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(287.612.591.190)	(280.340.856.271)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	41.183.552.643	41.552.049.063
228	- Nguyên giá		50.104.278.378	50.154.278.378
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.920.725.735)	(8.602.229.315)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>300.243.043.728</b>	<b>315.082.643.320</b>
231	- Nguyên giá		483.230.531.063	481.255.001.304
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(182.987.487.335)	(166.172.357.984)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	117.230.960.481	116.031.914.699
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		116.753.345.321	116.031.914.699
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		477.615.160	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	3.908.248.280.213	3.684.603.302.595
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.789.828.847.318	3.566.179.122.421
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		146.386.220.000	146.386.220.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(27.966.787.105)	(27.962.039.826)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		46.770.058.881	56.840.959.193
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.557.776.804	2.665.590.434
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	-	158.898.807
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	45.212.282.077	54.016.469.952
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.099.443.482.399	8.220.807.032.269



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.601.105.457.638</b>	<b>2.199.454.931.685</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.867.247.934.405</b>	<b>1.564.843.269.205</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	735.461.722.491	737.785.694.445
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	471.062.551.240	174.719.983.788
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	191.949.967.034	295.319.481.809
314	4. Phải trả người lao động		68.304.530.674	25.684.772.752
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	97.005.389.592	82.498.567.770
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.095.660.154	9.261.112.721
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	244.158.457.861	191.747.016.107
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	7.771.000.000	8.771.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		613.791.761	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		47.824.863.598	39.055.639.813
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>733.857.523.233</b>	<b>634.611.662.480</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	790.416.640	812.999.980
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	578.378.658.104	571.887.645.374
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	81.095.521.073	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	2.070.238.958	1.420.600.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		393.314.002	393.314.002
343	6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		71.129.374.456	60.097.103.124
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.498.338.024.761</b>	<b>6.021.352.100.584</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>6.498.338.024.761</b>	<b>6.021.352.100.584</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.948.918.284.661	4.900.666.992.901
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		28.351.571	28.351.571
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		47.886.159.600	47.886.159.600
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		590.827.420.235	370.521.254.822
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		251.054.396	251.054.396
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		829.887.079.690	622.855.364.519
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		521.470.074.540	503.807.828.380
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		308.417.005.150	119.047.536.139
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		80.539.674.608	79.142.922.775
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.099.443.482.399</b>	<b>8.220.807.032.269</b>

Hoàng Thanh An

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Đinh Thị Quỳnh Lan

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Luyến

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.013.786.428.064	1.273.349.045.605
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.013.786.428.064	1.273.349.045.605
11	4. Giá vốn hàng bán	26	919.911.500.523	1.110.012.245.719
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		93.874.927.541	163.336.799.886
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	486.022.795.859	296.445.126.549
22	7. Chi phí tài chính	28	294.567.559	381.404.860
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.255.479	143.807.736
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		177.542.663.113	4.262.184.797
25	9. Chi phí bán hàng	29	1.305.996.219	2.258.982.506
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	80.445.886.299	87.720.179.852
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		675.393.936.436	373.683.544.014
31	12. Thu nhập khác	31	8.383.746.930	8.648.136.313
32	13. Chi phí khác	32	14.613.072.253	10.384.301.485
40	14. Lợi nhuận khác		(6.229.325.323)	(1.736.165.172)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		669.164.611.113	371.947.378.842
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	15.488.860.264	27.222.925.767
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	808.537.765	3.212.882.857
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		652.867.213.084	341.511.570.218
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		650.244.274.544	340.073.421.104
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.622.938.540	1.438.149.114

Hoàng Thanh An

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Đinh Thị Quỳnh Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Luyến

Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		669.164.611.113	371.947.378.842
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.087.064.386	24.549.939.100
03	- Các khoản dự phòng		(51.221.043.201)	8.796.536.227
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		240.506.477	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(663.566.654.043)	(302.424.726.331)
06	- Chi phí lãi vay		7.255.479	143.807.736
07	- Các khoản điều chỉnh khác		11.653.567.636	11.890.206.401
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(9.634.692.153)	114.903.141.975
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		111.671.146.165	90.105.733.286
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(172.487.693.226)	415.363.994.558
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		400.482.897.848	(210.208.321.547)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		110.644.822	4.464.393.227
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.255.479)	(143.807.736)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.106.915.341)	(15.354.893.620)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.384.055.765
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.783.510.061)	(11.804.931.118)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		291.244.622.575	388.709.364.790
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.009.768.999)	(7.403.561.616)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		34.626.500	1.772.338.047
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.265.491.016.477)	(1.693.092.161.459)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.064.700.000.000	1.634.355.241.384
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		299.124.865.719	138.933.083.123
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		93.358.706.743	74.564.939.479

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		90.947.521.073	240.502.180.529
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(10.852.000.000)	(262.643.930.761)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(290.051.283.178)	(250.241.736.412)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(209.955.762.105)	(272.383.486.644)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		174.647.567.213	190.890.817.625
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		656.617.903.854	465.727.086.229
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	831.265.471.067	656.617.903.854

Hoàng Thanh An

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Đinh Thị Quỳnh Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Luyến

Tổng Giám đốc



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Năm 2025*

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị - là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của UBND Thành phố Hà Nội. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106232 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04 tháng 7 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 31 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo đăng ký là 4.300.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.948.918.284.661 VND.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 398 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 386 người).

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Xây lắp, kinh doanh bất động sản.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng chuyên dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Khai thác đá, sỏi, đất sét;
- Hoạt động tư vấn đầu tư;
- Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;

- Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy khác: Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; bán buôn máy móc, thiết bị văn phòng; Bán buôn bàn, ghế, tủ văn phòng; Bán buôn dây điện, công tắc và thiết bị lắp đặt khác cho mục đích công nghiệp; Bán buôn vật liệu điện khác như động cơ điện, máy biến thế, Bán buôn các loại máy công cụ, dùng cho mọi loại vật liệu, Bán buôn máy móc thiết bị khác chưa phân vào đâu để sử dụng cho sản xuất công nghiệp, thương mại, hàng hải và dịch vụ khác; Bán buôn máy công cụ điều khiển bằng máy vi tính; Bán buôn máy móc dùng cho công nghiệp dệt may; Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại: bán buôn quặng sắt và quặng kim loại màu; Bán buôn sắt thép và kim loại màu ở dạng nguyên sinh; Bán buôn gang thép thỏi, gang kính dạng thỏi; Bán buôn sắt thép dạng nguyên sinh và bán thành phẩm: phôi thép, thỏi, thanh, tấm, lá, dải, sắt thép hình;
- Đại lý, môi giới đầu giá;
- Lập trình máy vi tính;
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Hoạt động của các sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Cung ứng lao động tạm thời (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tour du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Quảng cáo;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Giáo dục mầm non (chỉ hoạt động khi được cơ quan có thẩm quyền Nhà nước cho phép);
- Dạy nghề (chỉ hoạt động khi được cơ quan có thẩm quyền Nhà nước cho phép);
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục: tư vấn giáo dục, tư vấn du học, dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, tổ chức các chương trình trao đổi về sinh viên;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Xuất khẩu, nhập khẩu các mặt hàng do Tổng Công ty kinh doanh.

#### **Cấu trúc Tổng Công ty**

- **Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:**

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Đầu tư Phú Gia Phú Quốc	Kiên Giang	60,00%	60,00%	Bất động sản, nhà hàng, khách sạn
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	Hà Nội	79,13%	79,13%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng UDIC	Hà Nội	99,95%	99,95%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản



- Tổng Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Austnam	Hà Nội	33,00%	33,00%	Sản xuất tấm lợp kim loại.
Công ty TNHH Tháp Trung tâm Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây dựng và quản lý căn hộ dịch vụ và văn phòng thương mại.
Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây dựng và kinh doanh Khu công nghiệp Nội Bài.
Công ty TNHH Phát triển khu Đô thị Nam Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	Phát triển Kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan.
Công ty Cổ phần Xi măng Kiện Khê	Hà Nội	36,36%	36,36%	Sản xuất, kinh doanh xi măng các loại.
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Kinh doanh Thiết bị Hà Nội	Hà Nội	45,00%	45,00%	Xây dựng.
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội UAC	Hà Nội	48,88%	48,88%	Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát.
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ Tầng	Hà Nội	45,00%	45,00%	Xây dựng.
Công ty Cổ phần Cầu Đuống	Hà Nội	42,68%	42,68%	Sản xuất vật liệu xây dựng, xây lắp cơ khí và thiết kế.
Công ty Cổ phần Khóa Việt Tiệp	Hà Nội	39,99%	39,99%	Sản xuất, kinh doanh các mặt hàng khóa, kim loại, kinh doanh Xuất nhập khẩu.
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát.
Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội - HAWEICCO	Hà Nội	42,65%	42,65%	Lắp đặt máy thiết bị cho các công trình, lắp đặt dây chuyền công nghệ xử lý.
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ UDIC	Hà Nội	35,09%	35,09%	Kinh doanh phần mềm tin học, tư vấn công nghệ thông tin.

- Tổng Công ty có các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Bê tông Vĩnh Tuy	Hà Nội	39,76%	39,76%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, cầu kiện bê tông đúc sẵn.
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà	Hà Nội	32,00%	32,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu.
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 Hà Nội	Hà Nội	36,31%	36,31%	Kinh doanh khách sạn, dịch vụ cho thuê nhà.
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Số 1 Hà Nội	Hà Nội	35,29%	35,29%	Xây dựng.
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	Hà Nội	43,10%	43,10%	Sản xuất và kinh doanh xi măng các loại.
Công ty Cổ phần Bình Mỹ	Ninh Bình	41,69%	41,69%	Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, may mặc.
Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công chính	Hà Nội	28,87%	28,87%	Xây dựng, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh, thiết kế, giám sát.
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	Hà Nội			Đã dừng hoạt động.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty con.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con

**2.4. Ước tính kế toán**

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## **2.5. Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

#### **Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### **Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## **2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## **2.8. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.



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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.



## **2.9. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **2.10. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.11. Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm



## **2.12. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 - 30 năm    |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không khấu hao |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

## **2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## **2.14. Thuê hoạt động**

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

## **2.15. Chi phí trả trước**

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 2 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 1 đến 2 năm.

## **2.16. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### **2.17. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### **2.18. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.19. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản.... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.20. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

#### **2.21. Doanh thu chưa thực hiện**

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.



## 2.22. Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

## 2.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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 được ước tính 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 là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

#### **2.24. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### **2.25. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

#### **2.27. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



## **2.28. Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## **3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	5.571.425.929	4.189.272.206
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	710.018.682.049	346.146.508.091
- Các khoản tương đương tiền	115.675.363.089	306.282.123.557
	<b>831.265.471.067</b>	<b>656.617.903.854</b>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng có giá trị 115.675.363.089 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,3%/năm đến 4,75 %/năm.

## **4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

### **a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.185.828.750.886	-	985.037.734.409	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.185.828.750.886	-	985.037.734.409	-
	<b>1.185.828.750.886</b>	<b>-</b>	<b>985.037.734.409</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng có giá trị 1.185.828.750.886 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,3%/năm.





#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025			01/01/2025		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
				VND		VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>				<b>3.789.828.847.318</b>		<b>3.566.179.122.421</b>
- Công ty Cổ phần Austnam	Hà Nội	33,00%	33,00%	6.540.413.093	33,00%	7.318.020.237
- Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội - Bắc Kinh	Hà Nội	0,00%	0,00%	932.967.463	0,00%	932.967.463
- Công ty TNHH Phát triển khu Đô thị Nam Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	2.739.704.357.321	30,00%	2.508.967.802.766
- Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	Hà Nội	30,00%	30,00%	76.286.779.489	30,00%	74.816.235.605
- Công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	117.887.664.655	30,00%	115.179.471.829
- Công ty Cổ phần Cầu Đường	Hà Nội	42,68%	42,68%	21.753.650.939	42,68%	18.932.912.133
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Hà Nội	48,88%	48,88%	8.174.896.985	48,88%	8.048.612.290
- Công ty Cổ phần Bình Mỹ	Hà Nội	41,69%	41,69%	19.456.384.292	41,69%	18.587.478.110
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng dân dụng Hà Nội	Hà Nội	43,10%	43,10%	241.921.478.295	43,10%	237.148.025.601
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội	Hà Nội	35,29%	35,29%	177.233.645.143	35,29%	181.864.180.498
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Kinh doanh Thiết bị Hà Nội	Hà Nội	45,00%	45,00%	5.078.229.381	45,00%	4.861.143.607
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Bê tông Vĩnh Tuy	Hà Nội	39,76%	39,76%	6.818.597.712	39,76%	10.122.638.977
- Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ UDIC	Hà Nội	35,09%	35,09%	2.344.492.766	35,09%	2.304.634.900
- Công ty Cổ phần Khoa Việt Tiệp	Hà Nội	39,99%	39,99%	137.333.221.640	39,99%	135.293.330.548
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	3.613.892.479	30,00%	3.609.267.843
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà	Hà Nội	32,00%	32,00%	-	32,00%	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội - HAWEICC	Hà Nội	42,65%	42,65%	172.205.322.422	42,65%	186.091.582.296
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Hà Nội	Hà Nội	36,31%	36,31%	28.782.654.080	36,31%	28.487.946.634
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển công trình Hạ tầng	Hà Nội	45,00%	45,00%	2.466.360.003	45,00%	2.324.691.787
- Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công chính	Hà Nội	28,87%	28,87%	12.565.657.710	28,87%	12.636.321.553
- Công ty Cổ phần Xi măng Kien Khé	Hà Nội	36,36%	36,36%	8.728.181.450	36,36%	8.651.857.744
				<b>3.789.828.847.318</b>		<b>3.566.179.122.421</b>

Trong đó:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	932.967.463	(932.967.463)	932.967.463	(932.967.463)

- Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội - Bắc Kinh

(Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh hiện nay không còn hoạt động, không thu thập được báo cáo tài chính và xác định tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên tại công ty này)



#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Bê tông Thịnh Liệt	16.499.700.000	(13.941.072.363)	16.499.700.000	(13.941.072.363)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Ngọc Minh - Udic	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Thành UDIC	2.062.200.000	-	2.062.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
- Công ty Cổ p hân Phát triển Đô thị Hà Thành	88.000.000	(88.000.000)	88.000.000	(88.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinawaco	55.100.000.000	-	55.100.000.000	-
- Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình	10.000.000.000	(10.000.000.000)	10.000.000.000	(10.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng CDCC	2.236.320.000	-	2.236.320.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Louis Group	200.000.000	(4.747.279)	200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	55.200.000.000	-	55.200.000.000	-
	<b>146.386.220.000</b>	<b>(27.033.819.642)</b>	<b>146.386.220.000</b>	<b>(27.029.072.363)</b>

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>9.187.399.157</b>	<b>(4.908.993.067)</b>	<b>47.192.168.070</b>	<b>(4.908.993.067)</b>
- Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long	-	-	42.158.495.665	-
- Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình	2.973.752.705	(2.935.877.118)	2.973.752.705	(2.935.877.118)
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà	48.000.000	-	48.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công chính	59.431.436	-	28.739.234	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội - HAWEICCO	1.438.597.181	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	4.667.617.835	(1.973.115.949)	1.983.180.466	(1.973.115.949)
<b>Bên khác</b>	<b>817.453.732.549</b>	<b>(262.769.762.293)</b>	<b>984.660.887.538</b>	<b>(314.536.774.534)</b>
- Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	70.100.782.772	(70.100.782.772)	70.100.782.772	(70.100.782.772)
- Công ty cổ phần thương mại Tài chính Sao Mai	97.680.051.146	-	297.441.201.158	-
- Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	4.109.923.354	(1.109.923.563)	68.582.343.042	(55.440.347.543)
- Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà mới	40.385.704.179	-	40.385.704.179	-
- Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	31.438.361.150	(31.438.361.150)	31.438.361.150	(31.260.165.475)
- Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	-	-	28.261.624.170	-
- Công ty TNHH Xử lý nước thải Bãi Dài	28.241.015.650	-	28.241.015.650	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	26.804.392.378	(26.804.392.378)	26.804.392.378	(26.804.392.378)
- Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Thành phố Hà Nội	15.804.451.614	(6.859.279.921)	25.748.437.614	(8.083.014.778)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	502.889.050.306	(126.457.022.509)	367.657.025.425	(122.848.071.588)
	<b>826.641.131.706</b>	<b>(267.678.755.360)</b>	<b>1.031.853.055.608</b>	<b>(319.445.767.601)</b>



## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>22.058.176.818</b>	-	<b>57.734.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng CDCC	-	-	27.734.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	-	-	30.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội - HAWEICCO	22.058.176.818	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>70.837.520.929</b>	-	<b>28.821.458.185</b>	-
- Công ty Cổ phần Thiết kế Đầu tư và Thương mại KETKIN	3.744.353.300	-	3.744.353.300	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Kỹ thuật Việt Hưng	931.971.000	-	931.971.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thương mại Quang Vinh	21.542.495.314	-	-	-
- Công ty TNHH thiết bị và xây dựng Hà Nội	11.530.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	33.088.701.315	-	24.145.133.885	-
	<b>92.895.697.747</b>	-	<b>28.879.192.185</b>	-

## 7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về cổ phần hóa	1.201.983.881	-	1.201.983.881	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	423.684.576.658	-	265.469.624.841	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	42.714.001.249	-	14.064.454.355	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	391.074.032	-	262.742.598	-
- Tạm ứng	8.340.094.543	-	9.088.627.589	-
- Ký cược, ký quỹ	26.922.000.000	-	26.922.000.000	-
- Phải thu khác	58.609.848.022	(25.000.000.000)	28.428.991.199	(25.000.000.000)
	<b>561.863.578.385</b>	<b>(25.000.000.000)</b>	<b>345.438.424.463</b>	<b>(25.000.000.000)</b>

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>424.088.540.286</b>	<b>-</b>	<b>241.087.456.160</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	363.512.440	-	225.837.560	-
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà	608.000.000	-	805.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cầu Đuống	-	-	20.000.000	-
- Công ty Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội	6.176.000.000	-	6.224.000.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Khu Đô thị Nam Thăng Long	135.000.000.000	-	135.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Austnam	1.612.887.612	-	8.606.065.514	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ngọc Minh - Udic	36.000.000	-	36.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	12.000.000	-	12.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội - HAWEICCO	471	-	30.000.471	-
- Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	7.920.000.000	-	120.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Thành UDIC	24.000.000	-	139.876.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinawaco	24.000.000	-	48.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng CDCC	24.000.000	-	26.400.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	272.288.139.763	-	89.794.276.615	-
<b>Bên khác</b>	<b>137.775.038.099</b>	<b>(25.000.000.000)</b>	<b>104.350.968.303</b>	<b>(25.000.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (*)	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(25.000.000.000)
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Hà Nội	22.596.320.707	-	6.491.107.296	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ngọc Khánh	17.794.389.038	-	5.868.196.172	-
- Các đối tượng khác	72.384.328.354	-	66.991.664.835	-
	<b>561.863.578.385</b>	<b>(25.000.000.000)</b>	<b>345.438.424.463</b>	<b>(25.000.000.000)</b>



	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	5.954.000.000	-	32.782.638.000	-
	<b>5.954.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.782.638.000</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	4.900.000.000	-	4.900.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Liên Việt - Chi nhánh Đông Đô	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	54.000.000	-	26.882.638.000	-
	<b>5.954.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.782.638.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 trước đây là khoản đầu tư góp vốn dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở Eco - green tại số 1 Giáp Nhị, Thịnh Liệt, Hoàng Mai. Tuy nhiên, dự án này không triển khai đúng tiến độ. Tổng Công ty đã làm việc với Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 đề nghị hoàn trả số tiền đã chuyển để triển khai dự án, đồng thời khởi kiện Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 về việc chậm thanh toán số tiền này.

## 8. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>300.334.675.738</b>	<b>32.655.920.378</b>	<b>369.946.632.659</b>	<b>50.500.865.058</b>
+ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Dân dụng Thành phố Hà Nội	4.109.923.354	2.999.999.791	68.582.343.042	13.141.995.499
+ Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Thành phố Hà Nội	15.804.451.614	8.945.171.693	25.748.437.614	17.665.422.836
+ Công ty Cổ phần Văn Phòng phẩm Hồng Hà	22.500.138.542	-	22.500.138.542	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển N & G	27.423.007.823	-	27.423.007.823	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	26.804.392.378	-	26.804.392.378	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	70.100.782.772	-	70.100.782.772	-
+ Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa	31.438.361.150	-	31.438.361.150	178.195.675
+ Các đối tượng khác	102.153.618.105	20.710.748.894	97.349.169.338	19.515.251.048
<b>Phải thu khác</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
	<b>325.334.675.738</b>	<b>32.655.920.378</b>	<b>394.946.632.659</b>	<b>50.500.865.058</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	3.213.339.507	(358.067.488)	431.289.488	(430.637.488)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.375.908.024.548	-	1.189.083.605.872	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	17.840.206.091	-
	<b>1.379.121.364.055</b>	<b>(358.067.488)</b>	<b>1.207.355.101.451</b>	<b>(430.637.488)</b>

### (\*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Hạ tầng cụm công nghiệp Sóc Sơn CN3	900.832.001.414	898.035.875.578
- Dự án nhà ở xã hội NO1 - Hạ Đình	171.651.868.224	24.730.682.205
- Dự án tổ hợp B1-B2 Yên Hòa	29.808.845.959	6.552.046.052
- Dự án tổ hợp VP, DVTM và nhà ở 129D Trương Định	10.454.545.455	10.454.545.455
- Gói thầu số 10/TP2-XL: Xây dựng đoạn tuyến từ Km36+166,74 đến Km48+314,71 của Dự án thành phần 2.1: Xây dựng đường song hành (đường đô thị) địa phận thành phố Hà Nội thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng thủ đô Hà Nội	28.858.648.207	21.874.270.919
- Thi công xây dựng mà mua sắm, lắp đặt thiết bị công trình dự án cải tạo cơ sở cũ của bệnh viện đa khoa huyện Mê Linh để khám và điều trị Covid 19	16.864.043.637	16.864.043.637
- Công trình khác	217.438.071.652	210.572.142.026
	<b>1.375.908.024.548</b>	<b>1.189.083.605.872</b>

## 10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

### a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	116.753.345.321	116.753.345.321	116.031.914.699	116.031.914.699
	<b>116.753.345.321</b>	<b>116.753.345.321</b>	<b>116.031.914.699</b>	<b>116.031.914.699</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là dự án xây dựng dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng và thương mại mua sắm tại khu vực 5 Khu vực du lịch dân cư Bắc - Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Giấy phép đầu tư số 56121000786 ngày 26/07/2011 và các lần sửa đổi. Thời gian thực hiện dự án là 70 năm kể từ ngày được cấp Giấy phép đầu tư.

### b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Sửa chữa PCCC văn phòng	189.716.086	-
- Dự án Khu nhà ở Đại Kim	287.899.074	-
	<b>477.615.160</b>	<b>-</b>



11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	97.085.734.711	231.514.849.544	7.677.373.502	2.239.487.149	637.514.589	339.154.959.495
- Mua trong năm	43.000.000	2.513.624.080	-	-	-	2.556.624.080
- Thanh lý, nhượng bán	(208.000.000)	(45.000.000)	-	-	-	(253.000.000)
Số dư cuối năm	96.920.734.711	233.983.473.624	7.677.373.502	2.239.487.149	637.514.589	341.458.583.575
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	55.436.167.671	214.826.450.879	7.424.888.381	2.015.834.751	637.514.589	280.340.856.271
- Khấu hao trong năm	3.252.010.228	3.371.754.460	193.753.159	85.920.768	-	6.903.438.615
- Hao mòn trong năm	-	621.296.304	-	-	-	621.296.304
- Thanh lý, nhượng bán	(208.000.000)	(45.000.000)	-	-	-	(253.000.000)
Số dư cuối năm	58.480.177.899	218.774.501.643	7.618.641.540	2.101.755.519	637.514.589	287.612.591.190
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	41.649.567.040	16.688.398.665	252.485.121	223.652.398	-	58.814.103.224
Tại ngày cuối năm	38.440.556.812	15.208.971.981	58.731.962	137.731.630	-	53.845.992.385

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

208.616.051.551 VND

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	47.970.028.378	2.184.250.000	50.154.278.378
- Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	(50.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.970.028.378</b>	<b>2.134.250.000</b>	<b>50.104.278.378</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	6.417.979.315	2.184.250.000	8.602.229.315
- Khấu hao trong năm	368.496.420	-	368.496.420
- Thanh lý, nhượng bán	-	(50.000.000)	(50.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.786.475.735</b>	<b>2.134.250.000</b>	<b>8.920.725.735</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	41.552.049.063	-	41.552.049.063
Tại ngày cuối năm	<b>41.183.552.643</b>	-	<b>41.183.552.643</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.104.250.000 VND

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	22.668.013.411	458.586.987.893	481.255.001.304
- Tăng khác	-	1.975.529.759	1.975.529.759
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>22.668.013.411</b>	<b>460.562.517.652</b>	<b>483.230.531.063</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.187.476.896	164.984.881.088	166.172.357.984
- Khấu hao trong năm	562.489.056	16.252.640.295	16.815.129.351
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.749.965.952</b>	<b>181.237.521.383</b>	<b>182.987.487.335</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	21.480.536.515	293.602.106.805	315.082.643.320
Tại ngày cuối năm	<b>20.918.047.459</b>	<b>279.324.996.269</b>	<b>300.243.043.728</b>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.



#### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	625.793.489	1.397.486
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.493.274.610	1.120.501.805
	<b>2.119.068.099</b>	<b>1.121.899.291</b>
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	497.593.853	203.626.364
- Chi phí sửa chữa văn phòng	767.478.267	832.149.218
- Chi phí bán hàng dự án CT04	-	1.337.110.168
- Chi phí trả trước dài hạn khác	292.704.684	292.704.684
	<b>1.557.776.804</b>	<b>2.665.590.434</b>

#### 15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Góp vốn Dự án ĐTXD nhà ở cho lực lượng vũ trang công an nhân dân tại ô đất ký hiệu IA25	16.130.000.000	-
- Góp vốn dự án hỗn hợp nhà cao tầng, văn phòng trên lô N01 Hạ Đình - Thanh Xuân	-	24.934.187.875
- Chi phí chung dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại CT02B KĐT Nam Thăng Long	29.082.282.077	29.082.282.077
	<b>45.212.282.077</b>	<b>54.016.469.952</b>

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn (1)	8.771.000.000	8.771.000.000	9.852.000.000	10.852.000.000	7.771.000.000	7.771.000.000
	<u>8.771.000.000</u>	<u>8.771.000.000</u>	<u>9.852.000.000</u>	<u>10.852.000.000</u>	<u>7.771.000.000</u>	<u>7.771.000.000</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Thành phố Hà Nội (2)	-	-	81.095.521.073	-	81.095.521.073	81.095.521.073
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81.095.521.073</u>	<u>-</u>	<u>81.095.521.073</u>	<u>81.095.521.073</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	81.095.521.073	81.095.521.073

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn

Bên khác	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	31/12/2025	
					VND	VND
Ông Nguyễn Quang Khải	VND	0,00%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	2.200.000.000
Ông Nguyễn Khánh Dương	VND	0,00%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	750.000.000
Bà Bùi Thị Mỹ Hạnh	VND	0,00%	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	500.000.000



**Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên**  
Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
Bà Nguyễn Thị Thanh Tú	VND	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	VND 200.000.000	VND 200.000.000
Ông Cán Văn Chiến	VND	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	-	2.010.000.000
Bà Vũ Thị Thuyền	VND	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	-	3.111.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuyền	VND	12 tháng	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp	4.121.000.000	-
					7.771.000.000	8.771.000.000

**(2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn**

Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
Bên khác					VND	VND
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội	VND	6 năm 9 tháng	Cho vay thực hiện dự án nhà ở xã hội	Bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	81.095.521.073	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					81.095.521.073	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					-	-
					81.095.521.073	-

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>112.128.397.541</b>	<b>112.128.397.541</b>	<b>132.504.566.556</b>	<b>132.504.566.556</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	41.210.185.609	41.210.185.609	65.252.169.635	65.252.169.635
- Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công Chính	7.441.515.681	7.441.515.681	7.341.072.034	7.341.072.034
- Công ty Cổ phần Cầu Đường	-	-	198.961.051	198.961.051
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội	1	1	92.502.990	92.502.990
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	15.920.792.750	15.920.792.750	11.485.148.202	11.485.148.202
- Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ UDIC	3.040.487.844	3.040.487.844	3.909.085.854	3.909.085.854
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Ngọc Minh - Udic	36.018.083.358	36.018.083.358	36.693.898.148	36.693.898.148
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Thành Udic	6.741.910.650	6.741.910.650	5.925.864.703	5.925.864.703
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản Udic	956.662.844	956.662.844	962.730.032	962.730.032
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội - UAC	59.586.569	59.586.569	59.586.569	59.586.569
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Bê tông Vĩnh Tuy	244.860.000	244.860.000	244.860.000	244.860.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng CCIC Hà Nội	311.144.960	311.144.960	311.144.960	311.144.960
- Công ty TNHH Phát triển khu Đô thị Nam Thăng Long	183.167.275	183.167.275	27.542.378	27.542.378
<b>Bên khác</b>	<b>623.333.324.950</b>	<b>623.333.324.950</b>	<b>605.281.127.889</b>	<b>605.281.127.889</b>
- Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	16.300.680.108	16.300.680.108	16.300.680.108	16.300.680.108
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Xuân Phú	155.000.000	155.000.000	11.245.621.956	11.245.621.956
- Trần Việt Toàn	20.694.015.088	20.694.015.088	9.468.344.047	9.468.344.047
- Công ty Cổ phần LICOGI 12.1	15.197.536.803	15.197.536.803	9.187.785.016	9.187.785.016
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Ngân Sơn	368.700.975	368.700.975	9.165.696.075	9.165.696.075
- Phải trả các đối tượng khác	570.617.391.976	570.617.391.976	549.913.000.687	549.913.000.687
	<b>735.461.722.491</b>	<b>735.461.722.491</b>	<b>737.785.694.445</b>	<b>737.785.694.445</b>



18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Vĩnh Thái	661.550.228	17.700.049.040
- Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng huyện Đan Phượng	9.062.750.084	22.177.242.305
- Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông Thành phố Hà Nội	86.689.355.386	13.823.681.079
- Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng huyện Lương Sơn	8.307.971.000	13.000.000.000
- Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng huyện Đông Anh	34.591.300.000	35.446.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	-	24.763.453.096
- Biện viện 198 - Bộ Công an	95.396.066.609	-
- Ủy ban nhân dân xã Thạch Thất	74.819.285.000	-
- Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	46.055.763.046	-
- Người mua trả tiền trước khác	115.478.509.887	47.809.558.268
	<b>471.062.551.240</b>	<b>174.719.983.788</b>

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.161.534.096	13.159.548.450	38.171.511.327	22.225.516.110	375.087.329
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.861.486	19.514.485.750	15.488.860.264	24.106.915.341	34.257.615	10.896.826.802
Thuế thu nhập cá nhân	-	811.669.070	3.479.209.681	3.481.870.035	-	809.008.716
Thuế Nhà đất, tiền thuế đất	647.973.660	-	10.442.835.103	10.558.710.457	763.849.014	-
Các loại thuế khác	-	-	14.000.000	14.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	271.831.792.893	197.143.041.341	289.105.790.047	-	179.869.044.187
	<b>681.835.146</b>	<b>295.319.481.809</b>	<b>239.727.494.839</b>	<b>365.438.797.207</b>	<b>23.023.622.739</b>	<b>191.949.967.034</b>

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

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí phải trả các công trình xây lắp	94.647.755.778	79.048.488.171
- Chi phí phải trả khác	2.357.633.814	3.450.079.599
	<b>97.005.389.592</b>	<b>82.498.567.770</b>

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND

### a) Ngắn hạn

#### a.1) Chi tiết theo nội dung

- Kinh phí công đoàn	280.108.098	181.363.346
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	533.845.506	528.207.506
- Nhận góp vốn dự án N01 Hạ Đình	70.195.063.615	10.617.855.533
- Thù lao phải trả cho người đại diện vốn góp chủ sở hữu	2.081.919.425	3.880.738.153
- Đặt cọc tiền thi công dự án khu công nghiệp CN3	85.689.106.471	85.689.106.471
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.846.694.097	1.842.900.000
- Phải trả phí bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà N04	9.988.664.264	9.988.664.264
- Phải trả lợi nhuận dự án N04 cho Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu tư Invecon	21.559.836.939	22.350.989.288
- Phải trả lãi vay	279.254.396	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.703.965.050	56.667.191.546
	<b>244.158.457.861</b>	<b>191.747.016.107</b>

#### a.2) Chi tiết theo đối tượng

- Công ty Cổ phần Dược phẩm VIMEDIMEX 2	85.689.106.471	85.689.106.471
- Các đối tượng khác	158.469.351.390	106.057.909.636
	<b>244.158.457.861</b>	<b>191.747.016.107</b>

### b) Dài hạn

#### b.1) Chi tiết theo nội dung

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	561.809.524.717	556.206.180.324
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.569.133.387	15.681.465.050
	<b>578.378.658.104</b>	<b>571.887.645.374</b>

#### b.2) Chi tiết theo đối tượng

- Công ty Cổ phần Dược phẩm VIMEDIMEX 2	535.500.000.000	535.500.000.000
- Các đối tượng khác	42.878.658.104	36.387.645.374
	<b>578.378.658.104</b>	<b>571.887.645.374</b>



**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	3.095.660.154	9.261.112.721
	<u><b>3.095.660.154</b></u>	<u><b>9.261.112.721</b></u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	790.416.640	812.999.980
	<u><b>790.416.640</b></u>	<u><b>812.999.980</b></u>

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Vốn khác của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND
Số dư đầu năm trước	4.652.989.404.538		28.351.571		47.886.159.600		258.446.158.268		251.054.396		653.193.407.942		79.313.987.757		5.692.108.524.072
Tăng vốn trong năm trước	247.677.588.363		-		-		-		-		-		-		247.677.588.363
Lãi trong năm trước	-		-		-		-		-		340.073.421.104		1.438.149.114		341.511.570.218
Phân phối lợi nhuận	-		-		-		112.075.096.554		-		(371.429.672.543)		(1.609.214.096)		(260.963.790.085)
Tăng khác	-		-		-		-		-		1.018.208.016		-		1.018.208.016
Số dư cuối năm trước	4.900.666.992.901		28.351.571		47.886.159.600		370.521.254.822		251.054.396		622.855.364.519		79.142.922.775		6.021.352.100.584
Số dư đầu năm nay	4.900.666.992.901		28.351.571		47.886.159.600		370.521.254.822		251.054.396		622.855.364.519		79.142.922.775		6.021.352.100.584
Tăng vốn trong năm nay	48.251.291.760		-		-		-		-		-		-		48.251.291.760
Lãi trong năm nay	-		-		-		-		-		650.244.274.544		2.622.938.540		652.867.213.084
Phân phối lợi nhuận	-		-		-		220.306.165.413		-		(441.068.329.397)		(1.226.186.707)		(221.988.350.691)
Giảm khác	-		-		-		-		-		(2.144.229.976)		-		(2.144.229.976)
Số dư cuối năm nay	4.948.918.284.661		28.351.571		47.886.159.600		590.827.420.235		251.054.396		829.887.079.690		80.539.674.608		6.498.338.024.761

## 24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	39.799,32	39.895,32
- JPY	48.489.209,00	48.489.209,00

### b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tổng giá trị nợ khó đòi đã xử lý	1.804.331.920	1.804.331.920
	<b>1.804.331.920</b>	<b>1.804.331.920</b>

## 25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.588.974.300	35.339.326.394
Doanh thu cho thuê tài sản	54.877.334.358	57.807.138.983
Doanh thu kinh doanh bất động sản	25.989.833.730	542.139.213.910
Doanh thu xây lắp	898.330.285.676	638.063.366.318
	<b>1.013.786.428.064</b>	<b>1.273.349.045.605</b>

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.284.427.336	14.791.583.025
Giá vốn cho thuê tài sản	24.846.322.424	26.412.559.197
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.840.206.091	426.380.275.330
Giá vốn xây lắp	862.940.544.672	642.427.828.167
	<b>919.911.500.523</b>	<b>1.110.012.245.719</b>

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	67.291.734.771	58.761.422.510
Cổ tức, lợi nhuận được chia	418.697.629.659	237.628.780.977
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	33.431.429	54.923.062
	<b>486.022.795.859</b>	<b>296.445.126.549</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	<b>394.027.259.830</b>	<b>262.281.048.306</b>



## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.255.479	143.807.736
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	240.506.477	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.747.279	-
Chi phí tài chính khác	42.058.324	237.597.124
	<b>294.567.559</b>	<b>381.404.860</b>

## 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.305.996.219	2.258.982.506
	<b>1.305.996.219</b>	<b>2.258.982.506</b>

## 30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	454.651.580	327.956.627
Chi phí nhân công	97.221.591.803	42.151.489.305
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.223.070.811	1.202.291.692
Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng	(51.767.012.241)	8.403.222.225
Trích quỹ khoa học công nghệ	15.000.000.000	15.000.000.000
Thuế, phí, lệ phí	177.453.167	216.844.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.076.110.743	13.527.702.886
Chi phí khác bằng tiền	5.060.020.436	6.890.672.164
	<b>80.445.886.299</b>	<b>87.720.179.852</b>

## 31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	34.626.500	1.772.338.047
Thù lao đại diện vốn	3.437.613.987	3.511.728.960
Tiền phạt thu được	691.754.640	-
Thu phí quản lý dự án N01 Hạ Đình	2.658.238.577	-
Thu nhập khác	1.561.513.226	3.364.069.306
	<b>8.383.746.930</b>	<b>8.648.136.313</b>

### 32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	6.970.369.831	4.726.149.008
Thù lao đại diện vốn	2.923.667.086	3.506.928.960
Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	190.679.340	190.679.340
Chi phí khác	4.528.355.996	1.960.544.177
	<b>14.613.072.253</b>	<b>10.384.301.485</b>

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	12.306.766.234	25.467.010.516
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	3.182.094.030	1.755.915.251
- Chi phí thuế TNDN của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	3.177.888.253	1.718.716.702
- Chi phí thuế TNDN của Công ty Cổ phần Xây dựng UDIC	12.561	12.010.977
- Chi phí thuế TNDN của Công ty TNHH Đầu tư Phú Gia Phú Quốc	4.193.216	25.187.572
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>15.488.860.264</b>	<b>27.222.925.767</b>

### 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	158.898.807
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<b>-</b>	<b>158.898.807</b>

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	2.070.238.958	1.420.600.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<b>2.070.238.958</b>	<b>1.420.600.000</b>

#### c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	808.537.765	3.212.882.857
	<b>808.537.765</b>	<b>3.212.882.857</b>

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	480.391.460.073	294.772.636.261
Chi phí nhân công	212.939.294.626	113.252.828.616
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.087.064.386	24.549.939.100
Chi phí dự phòng	(51.767.012.241)	8.403.222.225
Trích quỹ khoa học công nghệ	15.000.000.000	15.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	442.542.126.020	314.691.640.187
Chi phí khác bằng tiền	65.033.298.615	13.542.435.128
	<b>1.188.226.231.479</b>	<b>784.212.701.517</b>

### 36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Tổng Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư dài hạn	-	-	146.386.220.000	146.386.220.000
	-	-	<b>146.386.220.000</b>	<b>146.386.220.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư dài hạn	-	-	146.386.220.000	146.386.220.000
	-	-	<b>146.386.220.000</b>	<b>146.386.220.000</b>

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...



**Rủi ro về lãi suất:**

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	825.694.045.138	-	-	825.694.045.138
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.095.825.954.731	5.954.000.000	-	1.101.779.954.731
Các khoản cho vay	1.185.828.750.886	-	-	1.185.828.750.886
	<b>3.107.348.750.755</b>	<b>5.954.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.113.302.750.755</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	652.428.631.648	-	-	652.428.631.648
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.032.845.712.470	32.782.638.000	-	1.065.628.350.470
Các khoản cho vay	985.037.734.409	-	-	985.037.734.409
	<b>2.670.312.078.527</b>	<b>32.782.638.000</b>	<b>-</b>	<b>2.703.094.716.527</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	7.771.000.000	-	81.095.521.073	88.866.521.073
Phải trả người bán, phải trả khác	979.620.180.352	578.378.658.104	-	1.557.998.838.456
Chi phí phải trả	97.005.389.592	-	-	97.005.389.592
	<b>1.084.396.569.944</b>	<b>578.378.658.104</b>	<b>81.095.521.073</b>	<b>1.743.870.749.121</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	8.771.000.000	-	-	8.771.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	929.532.710.552	571.887.645.374	-	1.501.420.355.926
Chi phí phải trả	82.498.567.770	-	-	82.498.567.770
	<b>1.020.802.278.322</b>	<b>571.887.645.374</b>	<b>-</b>	<b>1.592.689.923.696</b>

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### **37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**38. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động cho thuê tài sản	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	898.330.285.676	25.989.833.730	54.877.334.358	34.588.974.300	1.013.786.428.064
Giá vốn bán ra bên ngoài	862.940.544.672	17.840.206.091	24.846.322.424	14.284.427.336	919.911.500.523
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>35.389.741.004</b>	<b>8.149.627.639</b>	<b>30.031.011.934</b>	<b>20.304.546.964</b>	<b>93.874.927.541</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	4.532.153.839
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	9.099.443.482.399
<b>Tổng tài sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.099.443.482.399</b>
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	2.601.105.457.638
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.601.105.457.638</b>

Theo khu vực địa lý

Do hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty phát sinh chủ yếu tại Việt Nam nên Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



### 39. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Austnam	Công ty liên kết
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội - Bắc Kinh	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển khu Đô thị Nam Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bình Mỹ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Kinh doanh Thiết bị Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Bê tông Vĩnh Tuy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ UDIC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khoá Việt Tiệp	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội - HAWEICCO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công chính	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Kiện Khê	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư & Bê tông Thịnh Liệt	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Ngọc Minh - Udic	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Thành UDIC	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Hà Thành	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinawaco	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng CDCC	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Louis Group	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	Đầu tư khác

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Ghi nhận cổ tức trong năm</b>	<b>394.027.259.830</b>	<b>262.281.048.306</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Kinh doanh Thiết bị Hà Nội	111.870.000	195.772.500
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình hạ tầng	47.250.000	236.250.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	142.260.600	142.260.600
- Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông Công chính	228.620.000	285.775.000
- Công ty Cổ phần Cầu Đuống	887.397.000	1.405.045.250
- Công ty Cổ phần Khoá Việt Tiệp	9.368.700.000	8.517.000.000

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 Hà Nội	1.355.250.000	1.490.775.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 1 Hà Nội	6.176.000.000	6.176.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	8.154.675.900	9.319.629.600
- Công ty Cổ phần Bình Mỹ	833.846.000	4.169.230.000
- Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	135.000.000.000	135.000.000.000
- Công ty TNHH Tháp trung tâm Hà Nội	-	48.687.321.536
- Công ty Cổ phần Austnam	1.502.887.766	8.995.666.862
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Thành Udic	-	115.876.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng CDCC	155.274.000	177.387.679
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Vinawaco	916.424.416	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai	191.493.863.148	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lắp máy điện nước Hà Nội - HAWEICCO	29.852.941.000	33.691.176.471
- Công ty TNHH Phát triển Nội Bài	7.800.000.000	3.675.881.808

**Thu nhập của người quản lý chủ chốt:**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.225.356.003	619.914.613
- Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Thành viên	8.829.590.650	4.361.837.987

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

**40. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Hoàng Thanh An**

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026



**Đinh Thị Quỳnh Lan**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Luyện**

Tổng Giám đốc