

BẢN SAO/ COPY

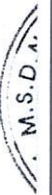
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	6 - 42
<i>Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>6 - 9</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2025</i>	<i>10</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2025</i>	<i>11 - 12</i>
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025</i>	<i>13 - 41</i>
Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	42



11/01/2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101658934 thay đổi từ số 0103007872 ngày 17 tháng 05 năm 2005 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp bổ sung 14 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 được cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội ngày 18 tháng 06 năm 2025.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 500.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025: 500.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội
Điện thoại : 024 3623 0809
Fax : 024 3623 0805
Mã số thuế : 0 1 0 1 6 5 8 9 3 4

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 42).

Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Chủ tịch
Ông Đỗ Hữu Dũng	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Cường	Ủy viên
Ông Hoàng Văn Tuyền	Ủy viên
Ông Lê Thanh	Ủy viên

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng ban
Bà Thái Thị Hằng Nga	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Tài	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Mạnh Hào	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Hanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Dương Anh Dũng	Kế Toán Trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính tổng hợp

Ban Tổng Giám đốc công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 và 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 tổng hợp hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp;
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của 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 ngày 31/12/2025, 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 tổng hợp.

Hà Nội, Ngày 08 tháng 05 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hào

Số : 1612.06/2025/BCTC-NTVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025**Kính gửi : Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52, được lập ngày 08 tháng 05 năm 2026 từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho 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 tổng hợp.

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT - CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Giám đốc

Kiểm toán viên

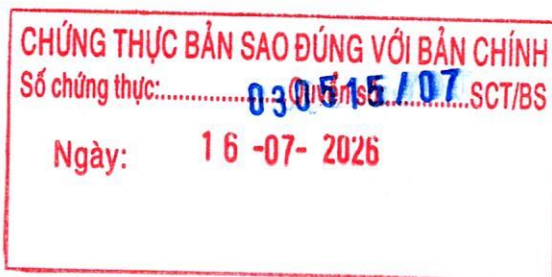


Nguyễn Thị Hạnh

GCNĐKHNTK số: 1690-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNTK số: 6229-2023-124-1



CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Quốc Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		688.459.346.151	644.120.421.171
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	151.827.518.165	131.000.809.619
1. Tiền	111		127.827.518.165	111.650.809.619
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	19.350.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		162.080.473.719	167.869.298.300
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	162.080.473.719	167.869.298.300
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.376.774.054	157.209.510.975
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	185.719.206.011	105.902.534.216
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.404.943.874	14.322.346.701
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	114.071.839.154	44.124.589.737
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.819.214.985)	(7.139.959.679)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		72.234.341.653	179.638.859.903
1. Hàng tồn kho	141	V.7	72.234.341.653	179.638.859.903
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.940.238.560	8.401.942.374
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.762.723.882	4.536.576.285
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	2.177.514.678	3.865.366.089
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitoles, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		332.034.586.913	305.112.963.935
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.375.500.000	14.375.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	14.375.500.000	14.375.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		57.462.870.691	60.691.428.895
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	57.462.870.691	60.691.428.895
<i>Nguyên giá</i>	222		85.753.847.045	84.620.221.590
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(28.290.976.354)	(23.928.792.695)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	213.262.155.290	211.850.644.526
<i>Nguyên giá</i>	231		258.899.262.397	248.789.064.607
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(45.637.107.107)	(36.938.420.081)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	46.401.672.400	17.401.672.400
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.401.672.400	17.401.672.400
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		29.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		532.388.532	793.718.114
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	532.388.532	793.718.114
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.020.493.933.064	949.233.385.106

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		473.841.949.020	704.581.132.194
I. Nợ ngắn hạn	310		436.788.876.091	605.596.080.592
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	240.340.056.401	210.240.614.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	131.943.958.737	139.909.108.923
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	5.301.226.497	2.209.662.518
4. Phải trả người lao động	314		3.746.575.546	1.443.606.667
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.725.785.039	2.640.914.871
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	33.561.541.871	237.889.720.722
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	5.000.000.000	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	13.169.732.000	11.262.452.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		37.053.072.929	98.985.051.602
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17	33.702.693.194	35.634.671.867
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	3.350.379.735	63.350.379.735
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitle, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

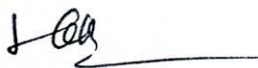
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		546.651.984.044	244.652.252.912
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	546.651.984.044	244.652.252.912
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.590.000.000	14.606.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.061.984.044	30.046.252.912
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.945.644.300	10.204.793.429
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.116.339.744	19.841.459.483
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.020.493.933.064	949.233.385.106

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Dương Anh Dũng

Lập, ngày 08 tháng 05 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		768.055.805.566	663.523.004.726
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	114.615.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	768.055.805.566	663.408.389.726
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	735.361.562.137	632.088.242.622
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32.694.243.429	31.320.147.104
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.453.633.424	9.675.551.885
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	653.312.000	826.985.981
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.204.233.617	15.352.217.385
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.290.331.236	24.816.495.623
11. Thu nhập khác	31	VI.6	105.062.827	155.500.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	12.174.638	20.882.171
13. Lợi nhuận khác	40		92.888.189	134.617.829
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.383.219.425	24.951.113.452
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	5.266.879.681	5.109.653.969
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.116.339.744	19.841.459.483
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	496	893
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	496	893

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Dương Anh Dũng

Lập, ngày 08 tháng 05 năm 2026



Nguyễn Mạnh Hào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		737.438.447.150	639.386.236.080
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(623.632.251.955)	(494.989.283.806)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.745.440.985)	(7.278.394.805)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.109.653.969)	(6.009.312.101)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		186.301.838.764	173.744.697.296
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(463.088.572.169)	(201.076.850.058)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(172.835.633.164)	103.777.092.606
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.229.080.000)	(11.957.464.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(83.000.000.000)	(141.397.390.408)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		92.720.975.472	139.727.461.300
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		15.100.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.086.781.238	5.781.980.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.321.323.290)	(7.845.412.785)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		240.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		7.860.000.000	10.481.299.456
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.860.000.000)	(22.481.299.456)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.016.335.000)	(15.991.288.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		208.983.665.000	(27.991.288.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		20.826.708.546	67.940.391.821
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	131.000.809.619	63.060.417.798
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	151.827.518.165	131.000.809.619

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Dương Anh Dũng

Lập, ngày 08 tháng 05 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần

2. **Khái quát công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52 là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101658934 thay đổi từ số 0103007872 ngày 17 tháng 05 năm 2005 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp bổ sung 14 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 được cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội ngày 18 tháng 06 năm 2025.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14: 500.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025: 500.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

Điện thoại: 024 3623 0809

Fax: 024 3623 0805

Mã số thuế: 0 1 0 1 6 5 8 9 3 4

3. **Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư, xây dựng

4. **Ngành nghề kinh doanh** :

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Thi công phòng chống môi cho các công trình xây dựng;
- Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư, khu đô thị mới, khu công nghiệp, kho tàng bến bãi, giao thông, thủy lợi;
- Dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác các dự án, bất động sản bao gồm: quản lý, vận hành, khai thác sau đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, kho tàng bến bãi và các dự án, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông đô thị (cấp nước, thoát nước, chiếu sáng), hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, đường dây và trạm biến áp đến 35KV, thủy lợi, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, khách sạn; Kinh doanh Lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch; Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn giải trí, khu vui chơi giải trí (trừ các loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm); Kinh doanh các dịch vụ thể thao; Bể bơi nước nóng, nước lạnh, dịch vụ sân golf, tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bơi thuyền, câu cá, thể dục thể hình - thẩm mỹ (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Dịch vụ mua bán, tư vấn, môi giới kinh doanh nhà đất, bất động sản;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa, vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng;
- Vận tải hàng hóa đường bộ;
- Dịch vụ làm thủ tục hải quan và khai thuế hải quan;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitoile, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Dịch vụ cảng và bến cảng;
- Cung cấp, xây dựng, lắp đặt, bảo hành, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các khu dân cư và đô thị mới, khu công nghiệp, văn phòng, siêu thị như: hệ thống thông gió cấp nhiệt, điều hòa không khí, thang máy, camera quan sát, thiết bị chống đột nhập, báo động, phòng cháy chữa cháy, ghi âm ghi hình;
- Kinh doanh các thiết bị khoa học kỹ thuật (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Tư vấn và thi công gia cố các loại nền móng công trình xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, bảo trì, thuê và cho thuê máy móc thiết bị trong lĩnh vực: công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, giao thông vận tải, tự động hóa, đo lường, điều khiển, máy tính, điện tử, điện lạnh, bưu chính viễn thông, phát thanh và truyền hình;
- Buôn bán hàng: thủ công mỹ nghệ, đồ dùng cá nhân và gia đình, văn phòng phẩm, lương thực, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát, thuốc lá (không bao gồm kinh doanh quán bar), hóa phẩm, mỹ phẩm (trừ hóa chất Nhà nước cấm và mỹ phẩm có hại cho sức khỏe con người);
- Sản xuất, buôn bán, sửa chữa, bảo dưỡng, trông giữ, thuê, cho thuê ô tô và các loại máy móc, phương tiện giao thông đường bộ;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh khai thác và sản xuất các loại cửa kính, nhựa đường, các loại vật liệu dùng trong xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng các công trình giao thông, đường bộ, cầu, cảng;
- Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý nước thải, khoan khai thác nước ngầm;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, lĩnh vực chuyên môn giám sát: xây dựng và hoàn thiện;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình đường bộ;
- Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế công trình đường bộ;
- Thăm tra thiết kế (chỉ hoạt động trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký);
- Dịch vụ tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu;
- Trang trí nội thất./.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Trong vòng 12 tháng

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

Các đơn vị trực thuộc:

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Địa chỉ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52 – Chi nhánh Miền Trung	Địa chỉ: Tầng 3, Số 25B, Đường Lê Ninh, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An Mã số thuế: 0101658934-001
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52 – Chi nhánh Miền Nam	Địa chỉ: 22/19 - 22/21 Lữ Gia, Phường Phú Thọ, TP Hồ Chí Minh Mã số thuế: 0101658934-002

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC:

Số liệu BCTC tổng hợp năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC tổng hợp năm 2024.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính công ty có 105 nhân viên đang làm việc. (số lao động đầu năm là 83 nhân viên)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	04 – 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định khác	08

7. **Bất động sản đầu tư**

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư của Công ty là 3 tầng hầm và các căn hộ tại tòa nhà Le Capitole thuộc 27 Thái Thịnh và tầng mái của tòa chung cư The Park Home.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

9. Các khoản nợ phải trả và Chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng./.

b) Doanh thu bán bất động sản

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

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

c) Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

d) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó./.

e) 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 (02) 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./.

f) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; 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....

16. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

18. Công cụ tài chính

i. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phải sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phải sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

ii. Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

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 tài chính đó.

iii. Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

19. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	4.771.959.092	1.017.858.387
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	123.055.559.073	110.632.951.232
Các khoản tương đương tiền	24.000.000.000	19.350.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>19.350.000.000</i>
Cộng	151.827.518.165	131.000.809.619

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	162.080.473.719	162.080.473.719	167.869.298.300	167.869.298.300
Cộng	162.080.473.719	162.080.473.719	167.869.298.300	167.869.298.300

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.401.672.400	-	17.401.672.400	17.401.672.400	-	17.401.672.400
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam (1)	2.520.000.000	-	2.520.000.000	2.520.000.000	-	2.520.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phục chế Công trình Văn Hóa (2)	14.881.672.400	-	14.881.672.400	14.881.672.400	-	14.881.672.400
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29.000.000.000	-	29.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phúc Khánh (3)	29.000.000.000	-	29.000.000.000	-	-	-
Cộng	46.401.672.400	-	46.401.672.400	17.401.672.400	-	17.401.672.400

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam, giá trị khoản đầu tư là 2.520.000.000 VND tương ứng với 252.000 cổ phần.

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Phục chế công trình văn hóa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị khoản đầu tư là 14.881.672.400 VND tương đương với 542.338 cổ phần.

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phúc Khánh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị khoản đầu tư là 29.000.000.000 VND tương đương với 2.900.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10% tổng vốn điều lệ.

Các công ty đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>5.454.775.471</i>	<i>5.992.340.581</i>
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam	220.968.000	220.968.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	5.233.807.471	5.771.372.581
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>180.264.430.540</i>	<i>99.910.193.635</i>
Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Yên Sở	32.084.591.097	-
Ban Quản lý Dự án chuyên ngành Xây dựng công trình y tế	27.503.722.169	10.366.369.016
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp	24.806.599.995	-
Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	9.239.519.364	18.653.002.818
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam	7.901.275.262	21.832.885.239
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- VPĐD tại Hồ Chí Minh	4.895.612.662	11.028.470.662
Các khách hàng khác	73.833.109.991	38.029.465.900
Cộng	<u>185.719.206.011</u>	<u>105.902.534.216</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>7.404.943.874</i>	<i>14.322.346.701</i>
Công ty TNHH Xây lắp và Thương mại HHM	1.436.116.650	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xây dựng Thành Đạo	1.248.807.400	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây Lắp Hà Thành	-	2.253.579.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh EcoLand	-	2.152.920.000
Các nhà cung cấp khác	4.720.019.824	9.915.847.279
Cộng	<u>7.404.943.874</u>	<u>14.322.346.701</u>

5. Phải thu khác**a) Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>813.507.000</i>	<i>-</i>	<i>542.338.000</i>	<i>-</i>
Công ty Xây dựng và Phục chế Công trình Văn Hóa - phải thu tiền cổ tức	813.507.000	-	542.338.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>113.258.332.154</i>	<i>-</i>	<i>43.582.251.737</i>	<i>-</i>
Tạm ứng	76.262.999.450	-	42.914.371.471	-
Ký cược, ký quỹ	36.709.098.034	-	451.323.488	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	286.234.670	-	216.556.778	-
Cộng	<u>114.071.839.154</u>	<u>-</u>	<u>44.124.589.737</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

b) Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược theo các công văn:

- Công văn số 6016/KH&ĐT-NNS của Sở kế hoạch và đầu tư ngày 26 tháng 9 năm 2017 về việc Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Tòa nhà văn phòng kết hợp khách sạn căn hộ cho thuê Thái Thịnh tại số 27 Thái Thịnh, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa.
- Công văn số 4060/KH&ĐT-NNS của Sở kế hoạch và đầu tư ngày 04 tháng 7 năm 2017 về việc Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Xây dựng nhà ở cho căn hộ chiến sỹ Cục cảnh sát bảo vệ và hỗ trợ tư pháp (nay là Cục cảnh sát bảo vệ) - Bộ công an tại ô NO2 thuộc lô D12 Khu đô thị mới Cầu Giấy, quận Cầu Giấy.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trình bày tại phụ lục số 01.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.257.109.152	-	6.257.109.152	-
Công cụ, dụng cụ	173.615.000	-	173.615.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	64.270.541.329	-	171.675.059.579	-
Hàng hóa	1.533.076.172	-	1.533.076.172	-
Cộng	72.234.341.653	-	179.638.859.903	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitoile, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	52.076.946.318	2.317.039.910	29.513.568.545	452.266.817	260.400.000	84.620.221.590
Mua trong năm	-	-	1.133.625.455	-	-	1.133.625.455
Số cuối năm	52.076.946.318	2.317.039.910	30.647.194.000	452.266.817	260.400.000	85.753.847.045

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn
sử dụng

-	1.444.599.971	7.588.818.183	186.990.000	-	-	9.220.408.154
---	---------------	---------------	-------------	---	---	---------------

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	4.666.223.197	1.641.104.986	16.997.656.814	395.932.702	227.874.996	23.928.792.695
Khấu hao trong năm	2.083.077.852	92.467.263	2.146.554.689	40.083.856	-	4.362.183.659
Số cuối năm	6.749.301.049	1.733.572.249	19.144.211.503	436.016.558	227.874.996	28.290.976.354

Giá trị còn lại

Số đầu năm	47.410.723.121	675.934.924	12.515.911.731	56.334.115	32.525.004	60.691.428.895
Số cuối năm	45.327.645.269	583.467.662	11.502.982.497	16.250.259	32.525.004	57.462.870.691

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

9. Bất động sản đầu tư

Là bất động sản đầu tư gồm 3 tầng hầm, các căn hộ tại tòa nhà Le Capitole thuộc 27 Thái Thịnh và tầng mái của tòa chung cư The Park Home. Tại ngày 31/12/2025 có nguyên giá là 258.899.262.397 VNĐ và giá trị còn lại là 213.262.155.290 VNĐ.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa tìm được đơn vị tư vấn phù hợp, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư này trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng xuất dùng	532.388.532	793.718.114
Cộng	532.388.532	793.718.114

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	1.831.096.548	1.752.346.548
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam	1.185.166.667	1.185.166.667
Công ty Xây dựng và Phục chế Công trình Văn Hóa	473.310.000	394.560.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	172.619.881	172.619.881
Phải trả các nhà cung cấp khác	238.508.959.853	208.488.268.343
Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp Hà Thành	16.299.128.315	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng dân dụng Thành Nam	12.068.074.858	5.904.360.492
Công ty Cổ phần Công nghệ Đông Dương	10.896.063.664	255.334.693
Công ty Cổ phần Markdoor Việt Nam	8.488.245.425	8.068.362.788
Công ty Cổ phần Thiết Bị Công Nghệ Y Tế Việt	7.482.619.688	46.486.601.367
Công ty Cổ Phần Sản Phẩm Futa	6.181.298.560	8.290.377.043
Công ty TNHH Điện Lạnh Và Thiết Bị Công Nghiệp Tân Thanh	2.600.990.079	8.350.207.391
Các nhà cung cấp khác	174.492.539.264	131.133.024.569
Cộng	240.340.056.401	210.240.614.891

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng khác	131.943.958.737	139.909.108.923
Ban Quản lý Dự án các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Điện Biên	33.622.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Bệnh Viện Thống Nhất	32.419.502.000	-
Trường Đại Học Ngoại Ngữ - Đại học Quốc gia Hà Nội	31.373.402.034	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng thành phố Hà Nội	16.072.485.736	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Dân dụng và Công nghiệp Viện Kiểm Định Quốc Gia Vắc Xin Và Sinh Phẩm Y Tế	-	30.022.832.000
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Quận Đống Đa	-	26.740.714.253
Bệnh Viện Y Học Cổ Truyền Trung Ương	-	23.498.691.026
Các khách hàng khác	-	22.800.000.000
	18.456.568.967	14.950.219.243
Cộng	131.943.958.737	139.909.108.923

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	3.864.777.066	2.604.273.054	(89.729.500)	-	1.350.233.512
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.109.653.969	-	5.266.879.681	(2.109.653.969)	5.266.879.681	-
Thuế thu nhập cá nhân	100.008.549	-	2.464.491.238	(2.530.152.971)	34.346.816	-
Thuế nhà đất	-	-	1.148.446.491	(1.975.727.657)	-	827.281.166
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	589.023	50.682.343	(50.093.320)	-	-
Cộng	2.209.662.518	3.865.366.089	11.534.772.807	(6.755.357.417)	5.301.226.497	2.177.514.678

Quyết toán thuế của 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 tổng hợp có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

Các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	8%; 10%
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không tính thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Các khoản phải trả khác**a, Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	1.260.000.000	1.260.000.000
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam - phải trả tiền mua cổ phần	1.260.000.000	1.260.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	32.301.541.871	236.629.720.722
Kinh phí công đoàn	88.713.540	209.047.796
Bảo hiểm xã hội	-	17.991.476
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.363.095.252	5.303.995.252
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	20.016.335.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.849.733.079	211.082.351.198
Cộng	33.561.541.871	237.889.720.722

b, Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	3.350.379.735	63.350.379.735
Các khoản phải trả dài hạn khác	3.350.379.735	63.350.379.735
Cộng	3.350.379.735	63.350.379.735

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	7.860.000.000	(2.860.000.000)	5.000.000.000
Cộng	-	7.860.000.000	(2.860.000.000)	5.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitele, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	5.464.452.000	992.000.000	(76.720.000)	6.379.732.000
Quỹ phúc lợi	5.798.000.000	992.000.000	-	6.790.000.000
Cộng	11.262.452.000	1.984.000.000	(76.720.000)	13.169.732.000

17. Chi phí phải trả dài hạn

Là chi phí tiền thuê đất trích trước căn hộ cho thuê dài hạn.

18. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	200.000.000.000	12.140.000.000	51.190.793.429	263.330.793.429
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	19.841.459.483	19.841.459.483
Trích lập các quỹ	-	2.466.000.000	(4.932.000.000)	(2.466.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(36.000.000.000)	(36.000.000.000)
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	-	-	(54.000.000)	(54.000.000)
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	14.606.000.000	30.046.252.912	244.652.252.912
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	14.606.000.000	30.046.252.912	244.652.252.912
Tăng vốn trong năm (*)	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	20.116.339.744	20.116.339.744
Trích lập các quỹ	-	1.984.000.000	(3.968.000.000)	(1.984.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(16.000.000.000)	(16.000.000.000)
Giảm khác	-	-	(132.608.612)	(132.608.612)
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	16.590.000.000	30.061.984.044	546.651.984.044

(*) Nghị quyết của Hội đồng Cổ đông số 14/2025/NQ-HĐCĐ ngày 12/6/2025 thông qua việc tăng vốn điều lệ thêm 300.000.000.000 đồng, tăng tổng vốn điều lệ lên thành 500.000.000.000 đồng để thực hiện phát triển các dự án mới của công ty, thanh toán công nợ phải trả, tăng cường hoạt động thi công xây lắp công trình. Hình thức tăng vốn: phát hành cổ phần để bán cho các cổ đông, ưu tiên cổ đông hiện hữu bằng hình thức tiền mặt, chuyển khoản, hoán đổi nợ vay. Tỷ lệ phát hành 1:1,5 với giá chào bán 10.000 đồng/ cổ phần trong đó:

+ Đối với 6.000.000 cổ phần mới phát hành, cổ đông hiện hữu thanh toán bằng công nợ phải trả tương đương 60.000.000.000 đồng.

+ Đối với cổ phần thừa mà cổ đông hiện hữu sau ngày 14/6/2025 không mua hết, chào bán ra ngoài với các cổ đông khác thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Ngày 18/6/2025, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội về việc thay đổi vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**b) Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	50.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

c) Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHCD ngày 16 tháng 05 năm 2025, thống nhất phương án phân chia lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển (10% lợi nhuận sau thuế)	: 1.984.000.000 VND
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi (10% lợi nhuận sau thuế)	: 1.984.000.000 VND
- Chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền	: 16.000.000.000 VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. Doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	768.055.805.566	663.523.004.726
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	726.373.049.961	549.293.061.344
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	-	63.920.687.211
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu khác</i>	41.682.755.605	50.309.256.171
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(114.615.000)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(91.887.727)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(22.727.273)
Cộng	768.055.805.566	663.408.389.726

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hợp đồng xây lắp	702.439.398.200	545.330.832.735
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	52.158.370.889
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.922.163.937	34.599.038.998
Cộng	735.361.562.137	632.088.242.622

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	9.018.932.129	9.372.517.406
Lãi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100.000.000	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	271.169.000	162.701.400
Doanh thu hoạt động tài chính khác	63.532.295	140.333.079
Cộng	9.453.633.424	9.675.551.885

4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	366.912.000	471.517.981
Các chi phí khác	286.400.000	355.468.000
Cộng	653.312.000	826.985.981

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.539.846.231	7.087.310.605
Chi phí đồ dùng văn phòng	120.061.586	72.229.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.779.173.299	2.094.848.162
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Dự phòng dự phòng phải thu khó đòi	1.679.255.306	2.246.265.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.647.205.284	2.919.922.624
Các chi phí khác	1.434.691.911	927.641.082
Cộng	16.204.233.617	15.352.217.385

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	105.062.827	155.500.000
Cộng	105.062.827	155.500.000

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	12.174.638	20.882.171
Cộng	12.174.638	20.882.171

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.383.219.425	24.951.113.452
Thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ, xây dựng khác	25.383.219.425	14.579.543.105
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	10.371.570.347
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	951.178.982	597.156.396
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.222.347.982	759.857.796
Khấu hao TSCĐ nguyên giá trên 1,6 tỷ	1.210.173.344	738.975.625
Phạt chậm nộp, truy thu thuế	12.174.638	20.882.171
- Các khoản điều chỉnh giảm	(271.169.000)	(162.701.400)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(271.169.000)	(162.701.400)
Thu nhập chịu thuế	26.334.398.407	25.548.269.848
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	26.334.398.407	15.176.699.501
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	10.371.570.347
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông cho hoạt động cung cấp dịch vụ, xây dựng khác	5.266.879.681	3.035.339.900
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	2.074.314.068
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.266.879.681	5.109.653.969

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.116.339.744	19.841.459.483
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(2.012.000.000)	(1.984.000.000)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.012.000.000)	(1.984.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.104.339.744	17.857.459.483
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	36.475.694	20.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	496	893

(*) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHCD ngày 16 tháng 5 năm 2025 số trích quỹ khen thưởng phúc lợi tạm trích là 10% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	20.000.000	20.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành thêm	16.475.694	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	36.475.694	20.000.000

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**1. Giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi (kỳ hạn trên 3 tháng) nhập gốc	3.932.150.891	1.026.717.915
Lãi tiền gửi (dưới 3 tháng) nhập gốc	-	2.834.988.168
Đối trừ công nợ phải trả sang vốn góp	60.000.000.000	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Thông tin về các bên liên quan

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

A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên ban lãnh đạo:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập ban lãnh đạo	2.568.020.000	2.470.855.000

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phục chế Công trình Văn Hóa

Mối quan hệ

Công ty góp vốn
Công ty liên kết
Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội		
<i>Thu tiền thi công</i>	537.565.110	578.027.000
<i>Phải trả tiền cổ tức</i>	82.080.000	82.080.000
<i>Trả tiền cổ tức</i>	184.680.000	82.080.000
Công ty Cổ phần Dream House Việt Nam		
<i>Phải trả tiền mua hàng, cung cấp dịch vụ</i>	63.080.000	-
<i>Trả tiền mua hàng, cung cấp dịch vụ</i>	63.080.000	157.500.000
<i>Phải thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	17.279.999	-
<i>Thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	17.279.999	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phục chế công trình văn hóa		
<i>Phải trả tiền thi công công trình</i>	-	61.825.608
<i>Trả tiền thi công</i>	-	61.825.608
<i>Phải trả tiền cung cấp dịch vụ</i>	297.750.000	249.900.000
<i>Trả tiền cung cấp dịch vụ</i>	219.000.000	438.000.000
<i>Phải thu tiền cổ tức được nhận</i>	271.169.000	162.701.400
<i>Thu tiền cổ tức</i>	-	271.169.000
<i>Phải thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	67.961.855	-
<i>Thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	67.961.855	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các chỉ tiêu: V.3, V.5, V.11, V.14./.

3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

A, Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng trong nước. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này.

Tất cả các tài sản tài chính của Công ty đều trong hạn và không bị giảm giá trị.

B, Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Trình bày chính sách quản lý rủi ro thanh khoản tiềm tàng của Công ty.

Rủi ro thanh khoản của 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 lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
Phải trả người bán	240.340.056.401	-	-	240.340.056.401
Các khoản phải trả khác	37.308.117.417	37.053.072.929	-	74.361.190.346
Cộng	282.648.173.818	37.053.072.929	-	319.701.246.747
Số đầu năm				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	210.240.614.891	-	-	210.240.614.891
Các khoản phải trả khác	239.333.327.389	98.985.051.602	-	338.318.378.991
Cộng	449.573.942.280	98.985.051.602	-	548.558.993.882

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn với các bên cho vay hiện tại.

C, Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất và rủi ro giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu

Công ty có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa/nguyên vật liệu. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	151.827.518.165	131.000.809.619	151.827.518.165	131.000.809.619
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	162.080.473.719	167.869.298.300	162.080.473.719	167.869.298.300
Phải thu khách hàng	176.899.991.026	98.762.574.537	176.899.991.026	98.762.574.537
Các khoản phải thu khác	128.447.339.154	58.500.089.737	128.447.339.154	58.500.089.737
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	46.401.672.400	17.401.672.400	46.401.672.400	17.401.672.400
Cộng	665.656.994.464	473.534.444.593	665.656.994.464	473.534.444.593
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Phải trả người bán	240.340.056.401	210.240.614.891	240.340.056.401	210.240.614.891
Các khoản phải trả khác	74.361.190.346	338.318.378.991	74.361.190.346	338.318.378.991
Cộng	319.701.246.747	548.558.993.882	319.701.246.747	548.558.993.882

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitole, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

công bố tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.

- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

5. Những thông tin khác

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh tại Hà Nội.

Một số chỉ tiêu số đầu năm/năm trước có thay đổi và trình bày lại so với số liệu đã được kiểm toán năm trước. Chi tiết như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán tổng hợp				
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	2.520.000.000	14.881.672.400	17.401.672.400
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	14.881.672.400	(14.881.672.400)	-
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	869	24	893

Lập ngày 08 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Anh Dũng

Nguyễn Mạnh Hào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 52

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Le Capitale, Số 27 Phố Thái Thịnh, Phường Đống Đa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Nhà Khách La Thành Văn Phòng Bộ Văn Hóa Thể Thao Và Du Lịch Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Lắp Dầu Khí Kinh Bắc UBND Xã Canh Nậu - Huyện Thạch Thất	Từ 2 đến 3 năm	8.396.276.528	Từ 1 đến 2 năm	8.396.276.528
	Công nợ trên 3 năm	1.890.033.816	Công nợ trên 3 năm	1.890.033.816
	Công nợ trên 3 năm	219.922.399	Công nợ trên 3 năm	219.922.399
	Công nợ trên 3 năm	182.533.000	Công nợ trên 3 năm	182.533.000
Ban Quản lý Quy Hoạch Chung Xây dựng Các Xã Huyện Đan Phượng	Công nợ trên 3 năm	541.988.200	Công nợ trên 3 năm	541.988.200
UBND Xã Hương Ngải - Huyện Thạch Thất	Công nợ trên 3 năm	107.344.000	Công nợ trên 3 năm	107.344.000
Cộng		11.338.097.943		11.338.097.943
		(8.819.214.985)		(7.139.959.679)