

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

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

(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 37

11
ĐANG
HIỆN
KIẾ
A
PHỔ

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 30891/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105599 cấp ngày 08/08/2007 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103018906) và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09/9/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch
Ông Trần Quang Hiến	Thành viên
Ông Hoàng Thanh Long	Thành viên
Ông Nguyễn Khắc Công	Thành viên
Ông Lê Ngọc Cường	Thành viên

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

Ông Trần Quang Hiến	Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc
Ông Lê Ngọc Cường	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng ban
Bà Lê Thị Kim Ngân	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thoa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp này là ông Trần Quang Hiến - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

75 / C
TY
KH
JTO
:C
HA

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

Ban 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính tổng hợp, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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, 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 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 tổng hợp 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 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 cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Trần Quang Hiến

Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang theo dõi giá trị chi phí dở dang của công trình "CT2C - khu đất Đài phát sóng phát thanh Mễ Trì" là 9,6 tỷ VND. Công trình này đã hoàn thành thi công, Công ty đã gửi hồ sơ và đang thực hiện bảo vệ quyết toán theo hợp đồng với Chủ đầu tư. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng chưa thể đánh giá doanh thu có thể được ghi nhận của công trình cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Hoài Nam

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 5738-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		165.548.967.149	139.268.217.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	42.877.573.340	70.525.474.532
111	1. Tiền		10.330.390.066	10.125.474.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.547.183.274	60.400.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	65.310.383.013	29.771.814.705
121	1. Chứng khoán kinh doanh		116.693.600	116.693.600
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		65.193.689.413	29.655.121.105
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		36.336.457.347	27.234.040.839
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	42.411.919.767	32.431.064.540
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		158.591.888	163.317.301
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.476.620.324	1.816.073.162
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.710.674.632)	(7.176.414.164)
140	IV. Hàng tồn kho	8	20.272.484.640	11.660.148.122
141	1. Hàng tồn kho		20.630.552.128	12.090.785.610
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(358.067.488)	(430.637.488)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		752.068.809	76.739.368
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	633.087.546	73.749.368
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.105.909	2.990.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	115.875.354	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		138.274.125.665	142.616.108.893
220	II. Tài sản cố định		36.878.726.059	39.212.108.066
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.485.523.181	29.450.408.768
222	- Nguyên giá		78.943.823.110	78.943.823.110
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.458.299.929)	(49.493.414.342)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	9.393.202.878	9.761.699.298
228	- Nguyên giá		16.179.678.613	16.179.678.613
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.786.475.735)	(6.417.979.315)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	100.526.217.831	102.883.514.343
231	- Nguyên giá		121.896.702.061	121.896.702.061
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.370.484.230)	(19.013.187.718)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	477.615.160	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		477.615.160	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		391.566.615	520.486.484
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	391.566.615	520.486.484
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		303.823.092.814	281.884.326.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		152.575.794.781	137.393.205.813
310	I. Nợ ngắn hạn		91.981.971.012	77.690.078.274
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	25.405.012.336	13.991.625.476
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	4.899.053.981	3.115.743.545
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.332.049.019	1.004.202.129
314	4. Phải trả người lao động		4.858.479.387	3.913.564.241
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.834.486.333	1.853.597.118
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.153.092.496	1.095.666.921
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	45.756.260.705	45.700.457.273
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.743.536.755	7.015.221.571
330	II. Nợ dài hạn		60.593.823.769	59.703.127.539
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	790.416.640	812.999.980
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	59.410.093.127	58.496.813.557
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	393.314.002	393.314.002
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		151.247.298.033	144.491.120.646
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	151.247.298.033	144.491.120.646
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		38.000.000.000	38.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		38.000.000.000	38.000.000.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		36.000.000	36.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		46.612.910.271	45.985.087.109
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.598.387.762	60.470.033.537
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.055.091.758	53.766.331.964
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		12.543.296.004	6.703.701.573
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		303.823.092.814	281.884.326.459

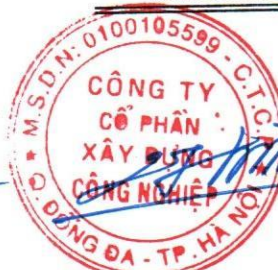
Nguyễn Khánh Chi

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Trịnh Xuân Đạo

Kế toán trưởng



Trần Quang Hiến

Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	70.772.721.681	92.339.343.097
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.772.721.681	92.339.343.097
11	4. Giá vốn hàng bán	24	50.005.027.332	80.860.981.409
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.767.694.349	11.478.361.688
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4.717.508.877	2.915.606.208
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.879.238.914	8.294.246.395
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.605.964.312	6.099.721.501
31	11. Thu nhập khác	27	333.738.208	2.823.681.957
32	12. Chi phí khác	28	218.518.263	500.985.183
40	13. Lợi nhuận khác		115.219.945	2.322.696.774
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.721.184.257	8.422.418.275
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	3.177.888.253	1.718.716.702
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		12.543.296.004	6.703.701.573
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	2.587	1.418



Nguyễn Khánh Chi

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026



Trịnh Xuân Đạo

Kế toán trưởng



Trần Quang Hiến

Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
Năm 2025
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		69.336.561.002	98.301.707.517
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(41.249.678.036)	(40.915.951.396)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(8.993.751.423)	(8.884.270.900)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.569.716.702)	(2.199.224.784)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.335.712.644	1.343.915.904
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.562.542.210)	(11.801.824.579)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.296.585.275	35.844.351.762
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(93.900.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	61.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.538.568.308)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	11.950.290.926
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.148.443.841	2.867.057.187
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(31.390.124.467)	14.785.266.295
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(27.647.901.192)	43.749.325.767
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		70.525.474.532	26.776.148.765
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	42.877.573.340	70.525.474.532



Nguyễn Khánh Chi
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026



Trịnh Xuân Đạo
Kế toán trưởng



Trần Quang Hiến
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 30891/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105599 cấp ngày 08/08/2007 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103018906) và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09/9/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 71 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 38.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 38.000.000.000 VND; tương đương 3.800.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 120 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 55 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng nhà để ở và cho thuê văn phòng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Xây dựng và cho thuê văn phòng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp - Thực hiện Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị mới Đông Nam đường Trần Duy Hưng. Chi nhánh hoạt động theo Quy chế hoạt động và Quy chế tài chính của Hội đồng Hợp doanh ngày 03/12/2009 và sự ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp tại Quyết định số 12A/2010/QĐ-HĐQT ngày 12/05/2010. Theo đó, Chi nhánh thay mặt Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp giao dịch với các đối tác, ngân hàng, các cơ quan chức năng và đứng tên ký kết các hợp đồng cũng như mọi văn bản, giấy tờ liên quan đến Dự án trong suốt thời gian triển khai thực hiện. Đại diện pháp luật, kế toán trưởng của Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp do Hội đồng hợp doanh bổ nhiệm tại Quyết định số 20/QĐ-HĐQT ngày 03/12/2009.

Theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐQT ngày 28/01/2026, Hội đồng quản trị quyết định chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng công nghiệp.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của chi nhánh và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	38 - 40 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kê toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện kê toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 năm đến 3 năm.
- Chi phí thuê văn phòng tại công trình được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 1 năm đến 3 năm.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như trích trước phí bảo trì tầng hầm và tầng kỹ thuật dự án N04 và chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án N04 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập theo tỷ lệ 0,5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu xây lắp

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22. Giá vốn cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Giá vốn xây lắp là tổng chi phí phát sinh, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.24. Các bên liên quan

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

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

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

2.25. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	196.317.851	79.007.300
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.134.072.215	10.046.467.232
- Các khoản tương đương tiền	32.547.183.274	60.400.000.000
	42.877.573.340	70.525.474.532

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng có giá trị 32.547.183.274 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,9%/năm đến 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	65.193.689.413	-	29.655.121.105	-
	65.193.689.413	-	29.655.121.105	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng có giá trị 65.193.689.413 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,5%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu	116.693.600	351.868.350	-	116.693.600	175.879.750	-
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	116.693.600	351.868.350	-	116.693.600	175.879.750	-
	116.693.600	351.868.350	-	116.693.600	175.879.750	-

Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SHB) được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025. Số lượng cổ phiếu SHB tại 01/01/2025 là: 17.159 cổ phiếu. số lượng cổ phiếu được mua trong năm là 4.362 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu tại 31/12/2025 là 21.521 cổ phiếu.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	31.970.548.796	(1.973.115.949)	19.744.067.750	(2.473.676.395)
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.997.432.847	-	4.238.919.390	(500.560.446)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	1.973.115.949	(1.973.115.949)	1.983.180.466	(1.973.115.949)
- Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	-	-	13.521.967.894	-
<i>Bên khác</i>	10.441.370.971	(6.737.558.683)	12.686.996.790	(4.702.737.769)
- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh	6.226.959.060	(5.143.087.394)	8.726.959.060	(4.363.479.530)
- Công ty TNHH Phát triển thương hiệu mới Bảo Thanh	436.855.790	-	-	-
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	3.129.555.265	(1.255.213.050)	3.429.555.265	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	648.000.856	(339.258.239)	530.482.465	(339.258.239)
	42.411.919.767	(8.710.674.632)	32.431.064.540	(7.176.414.164)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về cổ phần hóa	1.201.983.881	-	1.201.983.881	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.146.300.721	-	577.235.685	-
- Tạm ứng	-	-	862.572	-
- Phải thu khác	128.335.722	-	35.991.024	-
	2.476.620.324	-	1.816.073.162	-

7. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	11.049.759.348	2.339.084.716	12.043.454.140	4.867.039.976
+ Công ty Cổ phần Xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	339.258.239	-	339.258.239	-
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	-	1.004.120.892	503.560.446
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	1.973.115.949	-	1.973.115.949	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh	6.226.959.060	1.083.871.666	8.726.959.060	4.363.479.530
+ Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	2.510.426.100	1.255.213.050	-	-
	11.049.759.348	2.339.084.716	12.043.454.140	4.867.039.976

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	3.213.339.507	(358.067.488)	431.289.488	(430.637.488)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	17.417.212.621	-	11.659.496.122	-
+ Công trình CT2C - khu đất Đài phát sóng phát thanh Mễ Trì (*)	9.653.965.479	-	9.653.965.479	-
+ Thi công móng, kết cấu, kiến trúc, hoàn thiện mặt ngoài và công tác cơ điện ban đầu cho 24 nhà Plot Q từ Q73 đến Q96 thuộc Dự án: Khu đô thị Nam Thăng Long	6.004.666.297	-	-	-
+ Xây dựng hạ tầng thoát nước cấp 1, cấp 2 Hòa Bình	1.428.695.951	-	1.464.564.514	-
+ Công trình khác	329.884.894	-	540.966.129	-
	20.630.552.128	(358.067.488)	12.090.785.610	(430.637.488)

(*) Công trình CT2C - khu đất Đài phát sóng phát thanh Mễ Trì đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2014, Công ty đã hoàn thành lập hồ sơ quyết toán và đang yêu cầu Chủ đầu tư phối hợp để hoàn thành công tác quyết toán.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	51.666.258.737	22.966.369.373	3.902.120.000	409.075.000	78.943.823.110
Số dư cuối năm	51.666.258.737	22.966.369.373	3.902.120.000	409.075.000	78.943.823.110
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	25.524.419.410	19.933.992.567	3.649.634.879	385.367.486	49.493.414.342
- Khấu hao trong năm	1.741.913.148	13.414.284	193.753.159	15.804.996	1.964.885.587
Số dư cuối năm	27.266.332.558	19.947.406.851	3.843.388.038	401.172.482	51.458.299.929
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	26.141.839.327	3.032.376.806	252.485.121	23.707.514	29.450.408.768
Tại ngày cuối năm	24.399.926.179	3.018.962.522	58.731.962	7.902.518	27.485.523.181

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.406.062.374 VND.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	16.179.678.613	16.179.678.613
Số dư cuối năm	16.179.678.613	16.179.678.613
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	6.417.979.315	6.417.979.315
- Khấu hao trong năm	368.496.420	368.496.420
Số dư cuối năm	6.786.475.735	6.786.475.735
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	9.761.699.298	9.761.699.298
Tại ngày cuối năm	9.393.202.878	9.393.202.878

(*) Quyền sử dụng đất của Công ty tại số 71 Nguyễn Chí Thanh, phường Giảng Võ, Hà Nội diện tích 1.715 m², thời hạn sử dụng đến 08/09/2053 đang sử dụng làm văn phòng công ty và cho thuê mặt bằng.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Dự án N04 Trần Duy Hưng (*)	Dự án 1277 Giải Phóng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	83.424.631.100	38.472.070.961	121.896.702.061
Số dư cuối năm	83.424.631.100	38.472.070.961	121.896.702.061
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	12.338.064.540	6.675.123.178	19.013.187.718
- Khấu hao trong năm	1.773.871.080	583.425.432	2.357.296.512
Số dư cuối năm	14.111.935.620	7.258.548.610	21.370.484.230
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	71.086.566.560	31.796.947.783	102.883.514.343
Tại ngày cuối năm	69.312.695.480	31.213.522.351	100.526.217.831

(*) Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị tăng kỹ thuật và tăng hàm dự án N04 Trần Duy Hưng (UDIC Complex) thuộc sở hữu chung của 03 bên: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị - Công ty TNHH MTV (50%); Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (30%); Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Đầu tư Invecon (20%). Bất động sản này đang được sử dụng với mục đích cho thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp đang tạm hạch toán giá trị của Bất động sản đầu tư này và sẽ điều chỉnh lại sau khi các bên thống nhất phương án phân chia hợp đồng hợp tác kinh doanh. Thông tin chi tiết về Hợp đồng hợp tác kinh doanh xem tại Thuyết minh số 18 - Phải trả khác.

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư:

- Dự án N04 Trần Duy Hưng: năm 2025 là 3.091.110.160 VND (năm 2024 là 3.007.120.000 VND).
- Dự án 1277 Giải Phóng: năm 2025 là 3.090.729.682 VND (năm 2024 là 2.993.039.820 VND)

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Phí bảo hiểm	66.107.922	72.351.882
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	182.417.775	1.397.486
- Chi phí thuê văn phòng tại công trình	187.200.000	-
- Chi phí sửa chữa	197.361.849	-
	633.087.546	73.749.368
b) Chi phí trả trước dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	47.667.485	104.892.922
- Chi phí sửa chữa lớn	51.194.446	122.888.878
- Chi phí trả trước dài hạn khác	292.704.684	292.704.684
	391.566.615	520.486.484

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất và Thương mại Đào Thịnh	298.777.106	298.777.106	488.189.792	488.189.792
- Công ty Cổ phần HANDICO 68.9	381.574.917	381.574.917	381.574.917	381.574.917
- Công ty Cổ phần Sumi	188.621.098	188.621.098	315.237.776	315.237.776
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đức Thanh	-	-	2.197.867.237	2.197.867.237
- Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Tây Bắc	-	-	948.587.798	948.587.798
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Thông Lan	-	-	1.077.642.142	1.077.642.142
- Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng Xuân Bách	-	-	2.780.312.700	2.780.312.700
- Công ty TNHH Xây dựng Lộc Phát 89	-	-	1.218.850.560	1.218.850.560
- Công ty Cổ phần Nghi Sơn 36	2.991.822.000	2.991.822.000	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại dịch vụ Quốc Khánh	2.019.701.541	2.019.701.541	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	3.744.559.940	3.744.559.940	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đông	3.262.774.000	3.262.774.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	12.517.181.734	12.517.181.734	4.583.362.554	4.583.362.554
	25.405.012.336	25.405.012.336	13.991.625.476	13.991.625.476

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	4.703.978.111	2.939.900.544
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	4.703.978.111	2.939.900.544
<i>Bên khác</i>	195.075.870	175.843.001
- Khách hàng mua căn hộ Chung cư N04	75.231.920	78.999.051
- Người mua trả tiền trước khác	119.843.950	96.843.950
	<u>4.899.053.981</u>	<u>3.115.743.545</u>

TRẢ
HÀ
NỘI

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	661.552.985	2.131.837.680	2.418.303.336	-	375.087.329
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	299.716.702	3.177.888.253	2.569.716.702	-	907.888.253
Thuế thu nhập cá nhân	-	39.283.524	158.438.677	148.648.764	-	49.073.437
Thuế Nhà đất, tiền thuế đất	-	-	2.275.186.811	2.391.062.165	115.875.354	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.648.918	(2.940.049)	708.869	-	-
	-	1.004.202.129	7.746.411.372	7.534.439.836	115.875.354	1.332.049.019

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.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án N04	1.726.980.000	1.726.980.000
- Chi phí phải trả khác	107.506.333	126.617.118
	1.834.486.333	1.853.597.118

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	39.783.696	23.217.760
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	533.845.506	528.207.506
- Kinh phí bảo trì phải trả Ban Quản trị dự án N04 Trần Duy Hưng	9.988.664.264	9.988.664.264
- Lợi nhuận dự án N04 Trần Duy Hưng (*)	30.217.571.846	30.767.441.727
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	8.657.734.907	9.050.498.250
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu tư Invecon	21.559.836.939	21.716.943.477
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.976.395.393	4.392.926.016
	45.756.260.705	45.700.457.273
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.418.126.273	1.392.515.040
- Phải trả vốn góp hợp tác kinh doanh dự án N04 Trần Duy Hưng (*)	57.991.966.854	57.104.298.517
+ Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	41.422.833.467	40.788.784.655
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Tư vấn Đầu tư Invecon	16.569.133.387	16.315.513.862
	59.410.093.127	58.496.813.557
c) Trong đó: Bên liên quan		
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	50.080.568.374	49.839.282.905
	50.080.568.374	49.839.282.905

(*) Hợp đồng hợp doanh số 01/HĐHTKD ngày 02/07/2008 và các phụ lục đi kèm về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án "Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng":

- Các bên tham gia và tỉ lệ góp vốn: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị - Công ty TNHH MTV (50%); Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp (30%); Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế và Đầu tư Invecon (20%).

- Đại diện liên doanh: Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp;

- Nội dung hợp tác: Hợp tác xây dựng, kinh doanh căn hộ, diện tích dịch vụ thương mại và văn phòng dự án "Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng".

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Phân chia lãi lỗ từ việc kinh doanh căn hộ, diện tích dịch vụ thương mại và văn phòng dự án theo tỷ lệ góp vốn quy định tại Hợp đồng và phụ lục;

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Dự án N04 đã hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho khách hàng, đang trong giai đoạn quyết toán hợp đồng.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.153.092.496	1.095.666.921
	<u>1.153.092.496</u>	<u>1.095.666.921</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	790.416.640	812.999.980
	<u>790.416.640</u>	<u>812.999.980</u>

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	393.314.002	393.314.002
	<u>393.314.002</u>	<u>393.314.002</u>



21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	38.000.000.000	36.000.000	44.403.988.238	63.134.054.626	145.574.042.864
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.703.701.573	6.703.701.573
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.581.098.871	(9.367.722.662)	(7.786.623.791)
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(6.840.000.000)	(6.840.000.000)
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon (*)	-	-	-	370.942.123	370.942.123
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.581.098.871	(1.581.098.871)	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.054.065.914)	(1.054.065.914)
+ Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	(263.500.000)	(263.500.000)
Số dư cuối năm trước	38.000.000.000	36.000.000	45.985.087.109	60.470.033.537	144.491.120.646
Số dư đầu năm nay	38.000.000.000	36.000.000	45.985.087.109	60.470.033.537	144.491.120.646
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.543.296.004	12.543.296.004
Phân phối lợi nhuận	-	-	627.823.162	(6.414.941.779)	(5.787.118.617)
+ Chia cổ tức cho cổ đông	-	-	-	(4.560.000.000)	(4.560.000.000)
+ Tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon (*)	-	-	-	(337.795.455)	(337.795.455)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	627.823.162	(627.823.162)	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(627.823.162)	(627.823.162)
+ Trích quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	(261.500.000)	(261.500.000)
Số dư cuối năm nay	38.000.000.000	36.000.000	46.612.910.271	66.598.387.762	151.247.298.033

(*) Công ty tạm trích lợi nhuận dự án N04 cho UDIC và Invecon dựa trên lợi nhuận dự án năm trước theo tỉ lệ góp vốn liên doanh (Xem thêm tại Thuyết minh 18)

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHCD ngày 28/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 được phân phối ((1) = (2) - (3) - (4))	6.278.231.625
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 (2)	6.703.701.573
- Lợi nhuận kinh doanh tăng hàm, tăng kỹ thuật dự án N04 bổ sung cho các bên góp vốn (3)	337.795.455
- Lợi nhuận của Hợp doanh tại dự án N04 (4)	87.674.493
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2024	1.517.146.324
- Trích Quỹ đầu tư phát triển: 10% lợi nhuận sau thuế	627.823.162
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 10% lợi nhuận sau thuế	627.823.162
- Trích Quỹ thưởng của Ban điều hành	261.500.000
Trả cổ tức năm 2024 = 12% vốn điều lệ	4.560.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	30.068.000.000	79,13	30.068.000.000	79,13
AMERICA LLC	-	0,00	2.638.000.000	6,94
Các cổ đông khác	7.932.000.000	20,87	5.294.000.000	13,93
	38.000.000.000	100	38.000.000.000	100

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	38.000.000.000	38.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	38.000.000.000	38.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	528.207.506	568.499.796
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	4.560.000.000	6.840.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	4.560.000.000	6.840.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(4.554.362.000)	(6.880.292.290)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	533.845.506	528.207.506

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.000	3.800.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	3.800.000	3.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.000	3.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.800.000	3.800.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	46.612.910.271	45.985.087.109
	46.612.910.271	45.985.087.109

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê ngắn hạn và dài hạn mặt bằng tại các sàn thương mại và một số vị trí đất. Doanh thu và giá vốn cho thuê đang được trình bày tại doanh thu và giá vốn cung cấp dịch vụ tại Thuyết minh số 23 - Doanh thu cung cấp dịch vụ và Thuyết minh số 24 - Giá vốn cung cấp dịch vụ.

b) Tài sản thuê ngoài

- Hợp đồng thuê số: 53-2004/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 23/06/2004 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội), Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 5 (số mới 71) đường Nguyễn Chí Thanh, phường Giảng Võ, Hà Nội với diện tích 2.785 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê (từ tầng 1 đến tầng 5 nhà chung cư cao 25 tầng) theo dự án đầu tư được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2148/QĐ-UB ngày 21/04/2003 và Điều 1 Quyết định số 5367/QĐ-UB ngày 08/09/2003 và số 2844/QĐ-UB ngày 11/05/2004 của UBND Thành phố và phụ lục Hợp đồng thuê đất số 176/HĐTĐ/PL1-STNMT-CCQLĐĐ ngày 30/03/2017. Thời hạn thuê đến 08/09/2053.

- Hợp đồng thuê số 105/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại ngõ 175, đường Nguyễn Tam Trinh, phường Hoàng Mai, Hà Nội với diện tích là 1.773 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng để làm Văn phòng Xí nghiệp Xây dựng số 2 theo Điều 1, Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 26/02/2009 của UBND Thành phố Hà Nội. Thời hạn thuê diện tích 1208 m² (làm Văn phòng Xí nghiệp Xây dựng số 2) đến 02/08/2057; diện tích 565 m² (nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch) thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi thì phải bàn giao.

- Hợp đồng thuê số 104/HĐTĐ ngày 24/04/2009 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại số 166, phố Hồng Mai, phường Bạch Mai, Hà Nội với diện tích là 1.080,6 m² để sử dụng vào mục đích tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng để làm Trụ sở Công ty theo Điều 1, Quyết định số 1192/QĐ-UB ngày 11/03/2009 của UBND Thành phố Hà Nội. Thời hạn thuê diện tích 911,1 m² (làm trụ sở công ty) đến 02/08/2057; diện tích 169,5 m² (nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch) thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi thì phải bàn giao.

- Hợp đồng thuê số 507/HĐTĐ ngày 30/10/2013 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại ô đất B8/CCTP 3 phường Hoàng Mai, Hà Nội với diện tích 430 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà để xây dựng tầng hầm (thời hạn thuê đất đến 29/12/2059); 615 m² đất nằm ngoài diện tích xây dựng tòa nhà và tầng hầm để làm sân hè, hạ tầng nội bộ và các công trình phục vụ tòa nhà (thuê đất trả tiền hàng năm); 64 m² đất giới hạn bởi các mốc: HLD1, 29 đến 34, HLD2 nằm trong hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế, giao để quản lý sử dụng theo quy định tại Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10/05/2004 của Chính phủ về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy định, thuê đất trả tiền hàng năm.

- Hợp đồng thuê số 51/HĐTĐ ngày 17/01/2014 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê diện tích 5.303 m² đất tại ô đất N04, Khu đô thị Đông Nam, Trần Duy Hưng, Yên Hòa, Hà Nội để xây dựng mở rộng tầng hầm để xe và công trình hạ tầng kỹ thuật ô đất nằm trong dự án "Tổ hợp chung cư cao tầng và dịch vụ khu đất N04 Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng". Thời hạn thuê đến 15/09/2060.

- Hợp đồng thuê đất hàng năm số 444/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/08/2018 ký với bên cho thuê là Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp được thuê một khoảnh đất tại phường Định Công, Hà Nội với diện tích là 12.607,8 m² sử dụng vào mục đích làm kho để máy móc thiết bị sản xuất và xưởng sản xuất, thuê đất trả tiền hàng năm.

23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	36.243.872.051	57.613.657.906
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.528.849.630	34.725.685.191
	70.772.721.681	92.339.343.097
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	37.419.872.051	57.956.387.597

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây lắp	35.779.425.974	66.731.403.107
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.225.601.358	14.129.578.302
	50.005.027.332	80.860.981.409
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	191.238.209	832.544.700

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.707.985.877	2.907.026.708
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.523.000	8.579.500
	4.717.508.877	2.915.606.208

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	44.271.709	50.222.028
Chi phí nhân công	6.047.929.124	5.286.055.303
Chi phí khấu hao tài sản cố định	476.415.019	493.907.341
Chi phí dự phòng	1.534.260.468	790.687.403
Thuế, phí, lệ phí	172.118.367	198.243.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.584.089.369	1.440.764.880
Chi phí khác bằng tiền	20.154.858	34.366.037
	9.879.238.914	8.294.246.395

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	61.818.182
Công nợ không phải trả	56.567.131	2.655.500.727
Thu nhập khác	277.171.077	106.363.048
	333.738.208	2.823.681.957

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	16.000.000	21.700.000
Chi phí khác	202.518.263	479.285.183
	218.518.263	500.985.183

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	15.721.184.257	8.422.418.275
Các khoản điều chỉnh tăng	177.780.012	171.165.235
- Chi phí không hợp lệ	33.780.012	51.165.235
- Thù lao HĐQT và BKS không trực tiếp điều hành	144.000.000	120.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(9.523.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(9.523.000)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	15.889.441.269	8.593.583.510
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.177.888.253	1.718.716.702
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	-	1.000.000
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	299.716.702	779.224.784
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.569.716.702)	(2.199.224.784)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	907.888.253	299.716.702

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	12.543.296.004	6.703.701.573
Các khoản điều chỉnh	(2.712.739.047)	(1.314.793.110)
- Lợi nhuận sau thuế Hợp doanh N04	(101.529.591)	(87.674.493)
- Lợi nhuận phải trả khai thác dự án N04	(560.474.894)	(337.795.455)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính	(1.704.034.562)	(627.823.162)
- Quỹ thưởng Ban điều hành tạm tính	(346.700.000)	(261.500.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.830.556.957	5.388.908.463
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	3.800.000	3.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.587	1.418

Công ty tạm tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi bằng 2 tháng lương bình quân và Quỹ khen thưởng Ban điều hành bằng 2 tháng tiền lương bình quân thực hiện của Ban điều hành theo Điều lệ và Quy chế tài chính của Công ty tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.031.525.772	4.932.453.717
Chi phí nhân công	11.989.316.291	14.978.670.795
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.690.678.519	4.749.655.770
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.534.260.468	790.687.403
Thuế phí, lệ phí	172.118.367	198.243.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.203.928.470	25.848.744.789
Chi phí khác bằng tiền	20.154.858	34.366.037
	65.641.982.745	51.532.821.914

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	351.868.350	-	-	351.868.350
	351.868.350	-	-	351.868.350
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	175.879.750	-	-	175.879.750
	175.879.750	-	-	175.879.750

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.681.255.489	-	-	42.681.255.489
Phải thu khách hàng, phải thu khác	36.177.865.459	-	-	36.177.865.459
Các khoản cho vay	65.193.689.413	-	-	65.193.689.413
	144.052.810.361	-	-	144.052.810.361
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.446.467.232	-	-	70.446.467.232
Phải thu khách hàng, phải thu khác	27.070.723.538	-	-	27.070.723.538
Các khoản cho vay	29.655.121.105	-	-	29.655.121.105
	127.172.311.875	-	-	127.172.311.875

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	71.161.273.041	59.410.093.127	-	130.571.366.168
Chi phí phải trả	1.834.486.333	-	-	1.834.486.333
	72.995.759.374	59.410.093.127	-	132.405.852.501
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	59.692.082.749	58.496.813.557	-	118.188.896.306
Chi phí phải trả	1.853.597.118	-	-	1.853.597.118
	61.545.679.867	58.496.813.557	-	120.042.493.424

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

33. THÔNG TIN KHÁC

Hiện nay, Công ty chưa hoàn thành công tác bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần do chưa được phê duyệt nghĩa vụ tài chính tại dự án 71 Nguyễn Chí Thanh.

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện đã nêu tại Thuyết minh số 1, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp này.

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Xây lắp	Dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.243.872.051	34.528.849.630	70.772.721.681
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	35.779.425.974	14.225.601.358	50.005.027.332
Lợi nhuận gộp	464.446.077	20.303.248.272	20.767.694.349
Tài sản bộ phận	56.549.428.395	134.921.202.678	191.470.631.073
Tài sản không phân bổ	-	-	112.352.461.741
Tổng tài sản	56.549.428.395	134.921.202.678	303.823.092.814
Nợ phải trả của các bộ phận	29.688.498.734	91.691.118.689	121.379.617.423
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	31.196.177.358
Tổng nợ phải trả	29.688.498.734	91.691.118.689	152.575.794.781

Theo khu vực địa lý

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	Công ty nhận đầu tư của Công ty mẹ
Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng, dịch vụ	37.419.872.051	57.956.387.597
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	36.074.411.203	21.765.652.564
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	1.176.000.000	1.176.000.000
- Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	169.460.848	35.014.735.033
Mua hàng hóa, dịch vụ	191.238.209	832.544.700
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC	12.000.000	248.895.167
- Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	179.238.209	583.649.533

Thu nhập của người quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát		252.000.000	252.000.000
- Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
- Ông Trần Quang Hiến	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Khắc Công	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Hoàng Thanh Long	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Lê Ngọc Cường	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	24.000.000	24.000.000
- Bà Lê Thị Kim Ngân	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
- Bà Hoàng Thị Thoa	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Lương, thưởng của Ban Giám đốc		1.425.270.920	1.473.784.406
- Ông Trần Quang Hiến	Giám đốc	470.175.160	425.649.560
- Ông Nguyễn Thanh Hải (Nghỉ hưu từ 01/05/2024)	Phó Giám đốc	26.601.000	236.275.200
- Ông Nguyễn Khắc Công	Phó Giám đốc	322.092.420	305.648.720
- Ông Lê Ngọc Cường	Phó Giám đốc	309.982.080	233.796.216
- Ông Trịnh Xuân Đạo	Kế toán trưởng	296.420.260	272.414.710
Lương, thưởng của Ban Kiểm soát		239.908.104	213.933.142
- Ông Nguyễn Hùng Vĩ	Trưởng BKS	239.908.104	213.933.142

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Nguyễn Khánh Chi

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Trịnh Xuân Đạo

Kế toán trưởng



Trần Quang Hiến

Giám đốc

HÃNG KIỂM TOÁN AASC

AASC TẠI HÀ NỘI - TRỤ SỞ CHÍNH

T: (84) 24 3824 1990 | **F:** (84) 24 3825 3973

E: aasc@aasc.com.vn

A: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

AASC TẠI TP HỒ CHÍ MINH

T: (84) 28 3945 0505 - (84) 28 3945 0606 | **F:** (84) 28 3945 1106

E: aaschcm@aasc.com.vn

A: Tầng 3, Tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam

AASC TẠI QUẢNG NINH

T: (84) 203 3627 571 | **F:** (84) 203 3627 572

E: aascqn@aasc.com.vn

A: Số 8 Chu Văn An, Hạ Long, Quảng Ninh, Việt Nam