

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 5



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105824 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11 tháng 12 năm 2019.

Trụ sở chính

Số 135 Phùng Hưng, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Hội đồng quản trị

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

Ông Trần Văn Can	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền	Thành viên
Ông Trịnh Xuân Chính	Thành viên
Ông Vũ Minh Hoàng	Thành viên
Ông Trần Mạnh Hùng	Thành viên

Ban Giám đốc

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

Ông Trần Văn Can	Giám đốc
Ông Lê Kinh Minh	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Trịnh Xuân Chính	Phó Giám đốc
Ông Trần Mạnh Hùng	Phó Giám đốc
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Phan Quỳnh Mai	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Ngọc Hà	Thành viên
Bà Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Trần Văn Can	Giám đốc
------------------	----------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách 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 hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2026





Số: 229/2026/BCKT-TC/AVA.NV6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5, được lập ngày 17/03/2026, từ trang 06 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

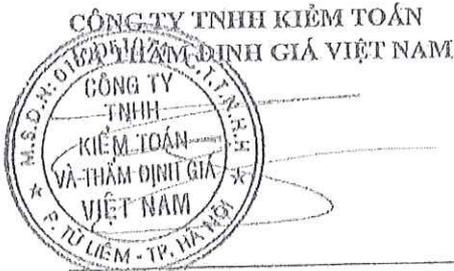
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm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

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 của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Bảo Trung
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0373-2023-126-1
Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lưu Quốc Thái
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0155-2023-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		327.245.765.738	371.630.145.627
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	92.254.743.629	185.373.033.053
1. Tiền	111		11.070.912.409	19.305.312.496
2. Các khoản tương đương tiền	112		81.183.831.220	166.067.720.557
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	161.126.000.000	15.180.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		161.126.000.000	15.180.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.419.687.992	44.726.449.305
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	16.343.368.976	38.752.633.123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	942.078.223	448.215.621
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	3.200.000.000	3.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.934.240.793	2.325.600.561
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	47.859.359.510	123.586.353.533
1. Hàng tồn kho	141		47.859.359.510	123.586.353.533
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		585.974.607	2.764.309.736
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	585.974.607	2.764.309.736
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		114.327.338.620	112.388.873.283
I. Tài sản cố định	220		9.252.957.421	4.424.283.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	9.252.957.421	4.424.283.636
- Nguyên giá	222		29.093.601.733	22.715.441.233
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.840.644.312)	(18.291.157.597)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.10	77.469.067.695	80.359.276.143
- Nguyên giá	231		112.292.704.916	112.292.704.916
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(34.823.637.221)	(31.933.428.773)
III. Tài sản dài hạn khác	260		27.605.313.504	27.605.313.504
1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.17	27.605.313.504	27.605.313.504
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		441.573.104.358	484.019.018.910

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		130.054.751.344	171.506.208.083
I. Nợ ngắn hạn	310		130.054.751.344	171.506.208.083
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.447.520.838	10.235.807.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	3.954.030.257	1.966.289.045
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	14.372.033.931	20.180.537.521
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	62.867.465.582	67.907.405.290
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	4.456.841.224	12.351.095.136
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	27.280.311.774	47.147.553.869
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.676.547.738	11.717.519.323
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		311.518.353.014	312.512.810.827
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	311.518.353.014	312.512.810.827
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		55.000.000.000	55.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		55.000.000.000	55.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.314.660.000	38.314.660.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		131.257.198.272	121.759.195.646
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.946.494.742	97.438.955.181
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.456.481.613	53.672.917.936
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.490.013.129	43.766.037.245
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		441.573.104.358	484.019.018.910

Người lập biểu

Đặng Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2026



Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	227.896.172.935	447.075.209.921
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		227.896.172.935	447.075.209.921
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	119.056.163.762	304.233.768.896
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		108.840.009.173	142.841.441.025
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.481.533.182	2.865.658.621
6. Chi phí bán hàng	25	VI.4	3.565.424.124	8.535.576.313
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	29.833.454.507	32.302.884.166
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		80.922.663.724	104.868.639.167
9. Thu nhập khác	31	VI.5	666.885.545	1.554.036.364
10. Chi phí khác	32	VI.6	1.029.968.916	9.894.911.772
11. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(363.083.371)	(8.340.875.408)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		80.559.580.353	96.527.763.759
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	17.239.562.847	23.506.380.767
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		63.320.017.506	73.021.382.992
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.9	103.615	119.490

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Ngọc Hà

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Trần Văn Can

