

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
 Quý 4 năm 2025

Chi tiêu	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	67,949,071,150	31,263,641,677	100,611,757,883	71,085,391,930
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		67,949,071,150	31,263,641,677	100,611,757,883	71,085,391,930
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.27	66,204,045,418	32,260,874,233	91,082,139,415	67,167,019,767
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1,745,025,732	-997,232,556	9,529,618,468	3,918,372,163
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	3,845,281,846	46,667,202,822	3,859,011,084	50,247,498,622
7 Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.28	2,043,378,631	378,896,709	3,888,105,481	454,994,858
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		2,043,378,631	378,896,709	3,888,105,481	454,994,858
8 Chi phí bán hàng	24			0	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3,735,189,763	5,705,376,797	10,337,219,255	16,802,716,608
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(188,260,816)	39,585,696,760	(836,695,184)	36,908,159,319
11 Thu nhập khác	31		564,545,454	357,181,818	2,716,760,088	6,238,226,579
12 Chi phí khác	32		48,982,118	3,989,694,146	484,336,117	6,478,589,716
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		515,563,336	(3,632,512,328)	2,232,423,971	(240,363,137)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		327,302,520	35,953,184,432	1,395,728,787	36,667,796,182
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI30	-	-	146,964,402	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI30				
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		327,302,520	35,953,184,432	1,248,764,385	36,667,796,182
LN sau thuế cổ đông KKS						
LN sau thuế cty Mẹ						

Hà nội, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người lập biểu

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	TM	31/12/025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>187,965,898,562</b>	<b>174,966,664,437</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>34,740,738,595</b>	<b>4,746,193,319</b>
1 Tiền	111		34,740,738,595	4,746,193,319
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>144,078,115,270</b>	<b>163,011,935,040</b>
1 Phải thu khách hàng	131	V.02	45,726,603,110	69,098,321,950
2 Trả trước cho người bán	132	V.03	9,565,922,541	7,821,911,135
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	32,160,139,954	32,160,139,954
4 Các khoản phải thu khác	136	V.05	65,243,630,258	64,271,156,914
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,618,180,593)	(10,339,594,913)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8,100,676,527</b>	<b>5,706,398,272</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.06	8,100,676,527	5,706,398,272
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,046,368,170</b>	<b>1,502,137,806</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07		455,769,636
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,046,368,170	1,046,368,170
<b>B Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>315,601,360,223</b>	<b>342,186,716,568</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	V.08	<b>47,253,814,479</b>	<b>49,733,346,771</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221		47,253,814,479	49,733,346,771
- Nguyên giá	222		75,280,102,754	75,280,102,754
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(28,026,288,275)	(25,546,755,983)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>1,622,567,454</b>	<b>8,607,932,217</b>
- Nguyên giá	231		8,969,582,205	8,929,221,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7,347,014,751)	(321,289,200)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>94,032,548,705</b>	<b>112,246,213,980</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	94,032,548,705	112,246,213,980
<b>V Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>171,599,223,600</b>	<b>171,599,223,600</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251	V.10	170,999,223,600	170,999,223,600
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	600,000,000	600,000,000
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,093,205,985</b>	<b>0</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1,093,205,985	
<b>Tổng cộng tài sản (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>503,567,258,785</b>	<b>517,153,381,005</b>

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>253,554,971,503</b>	<b>251,881,987,920</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>167,409,863,609</b>	<b>165,191,331,648</b>
1 Phải trả người bán	311	V.14	25,769,555,865	27,291,041,375
2 Người mua trả tiền trước	312		9,113,937,616	411,581,512
3 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	488,732,472	901,438,243
4 Phải trả người lao động	314		27,027,826	1,864,892,437
5 Chi phí phải trả	315	V.17		4,049,263,753
6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	318	V.18	53,678,386,815	32,428,349,615
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	V.15	74,700,000,000	93,200,000,000
8 Quy khen thưởng và phúc lợi	322		3,632,223,015	5,044,764,713
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>86,145,107,894</b>	<b>86,690,656,272</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			12,838,729,668
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.19	76,045,739,413	63,752,558,123
3 Dự phòng phải trả dài hạn	342		10,099,368,481	10,099,368,481
<b>B Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>250,012,287,282</b>	<b>265,271,393,085</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>250,012,287,282</b>	<b>265,271,393,085</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		151,200,000,000	151,200,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		1,273,275,917	1,273,275,917
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		19,286,957,090	19,147,384,211
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78,252,054,275	92,227,556,669
5 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			1,423,176,288
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>503,567,258,785</b>	<b>517,153,381,005</b>

Hà nội ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người lập biểu



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bé Ngọc Long

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2			
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		105,413,842,915	27,966,255,066
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(74,821,074,319)	(26,136,100,853)
3. Tiền chi cho người lao động	03		(8,753,982,544)	(10,648,561,015)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,227,232,877)	(116,707,464)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			(130,105,668)
6. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	06		19,197,855,582	50,800,127,853
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9,814,863,481)	(21,353,967,996)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (20=01+02+03+04+05+06+07)	<b>20</b>		<b>29,994,545,276</b>	<b>20,380,939,923</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24			6,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(80,500,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			3,700,000,000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b> (30=21+22+23+24+25+26+27)	<b>30</b>		<b>-</b>	<b>(70,300,000,000)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn từ CSH	31			
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		13,000,000,000	61,100,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(13,000,000,000)	(821,128,989)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(15,120,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> (40=31+32+33+34+35+36)	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>45,158,871,011</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50=20+30+40)	<b>50</b>		<b>29,994,545,276</b>	<b>(4,760,189,066)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4,746,193,319	9,506,382,385
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ				
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70=50+60+61)	<b>70</b>		<b>34,740,738,595</b>	<b>4,746,193,319</b>

Hà nội, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người lập biểu

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội  
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển nhà số 6 Hà Nội  
Tầng 2A, tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### **1. Thông tin khái quát của doanh nghiệp**

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội ( gọi tắt là " Công ty"), tiền thân là công ty Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội ( thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội ) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu Tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/07/2025. Vốn điều lệ của Công ty là 151.200.000.000 đồng, trong đó:

- Tỷ lệ cổ phần của nhà nước	16.27%
- Tỷ lệ cổ phần của các cổ đông khác	83.73%

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

#### **1.2 Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, Công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao;
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu công nghiệp và đô thị;
- Xây dựng và lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng;
- Đào đắp đất đá, nề mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Lắp đặt thiết bị, điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ, sắt thép;
- Xây dựng, cải tạo nhà để bán và cho thuê;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Tư vấn về đầu tư và xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây lắp, tư vấn về quản lý Dự án, tư vấn soạn thảo hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu , tư vấn về trang thiết bị trong xây lắp cho chủ đầu tư trong và ngoài nước;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc, nội ngoại thất, tổng mặt bằng: đối với các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn;
- Kinh doanh lữ hành, du lịch;
- Tổ chức dịch vụ quản lý vận hành và khai thác khu đô thị mới, khu chung cư;
- Hoạt động chính của Công ty là Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà, xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao.

### **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính và kỳ kế toán**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ( VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

#### **Kỳ kế toán năm**

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

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

#### **Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các văn bản hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán do Bộ Tài chính ban hành

## Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ

## 4. Các chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo Tài chính

### *Ước tính kế toán*

Việc lập Báo cáo Tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo

**Tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng hoặc ít hơn.

### *Các khoản phải thu và dự phòng khó đòi*

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi công nợ của Công ty và theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT - BTC ngày 07/12/2009 về hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

### *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

### *Tài sản cố định và khấu hao*

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

### *Tài sản cố định vô hình và khấu hao*

Tài sản cố định vô hình là lợi thế kinh doanh ghi nhận tại thời điểm chuyển giao từ Công ty Nhà nước sang Công ty Cổ phần được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế với thời gian khấu hao là 5 năm.

### *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 12 đến 27 năm.

### *Xây dựng cơ bản*

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng số vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước. Toàn bộ chi phí của dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty

#### **Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ, cốp pha đã giao được phân ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

#### **Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch

#### **Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vô cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng;

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### **Hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn hơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty 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 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 trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp lý được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh

#### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ tương hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu ký trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn.

#### Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty mẹ, các công ty con của Công ty mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

#### 5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>1. Tiền</b>		
Tiền mặt	298,771,424	162,020,339
Tiền gửi ngân hàng	34,441,967,171	4,584,172,980
<b>Cộng</b>	<b>34,740,738,595</b>	<b>4,746,193,319</b>
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>		
	45,726,603,110	69,098,321,950
<b>Cộng</b>	<b>45,726,603,110</b>	<b>69,098,321,950</b>
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>3. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	9,565,922,541	7,821,911,135
<b>Cộng</b>	<b>9,565,922,541</b>	<b>7,821,911,135</b>

	31/12/2025	01/01/2025			
	VND	VND			
<b>4. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	32,160,139,954	32,160,139,954			
<b>Cộng</b>	<b>32,160,139,954</b>	<b>32,160,139,954</b>			
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>	31/12/2025	01/01/2025			
	VND	VND			
- Tạm ứng	15,814,503,820	15,846,773,006			
- Phải thu khác	49,429,126,438	48,424,383,908			
<b>Cộng</b>	<b>65,243,630,258</b>	<b>64,271,156,914</b>			
<b>6. Hàng tồn kho</b>	31/12/2025	01/01/2025			
	VND	VND			
Giá gốc của hàng tồn kho	8,100,676,527	5,706,398,272			
- Chi phí SX KDDD	8,100,676,527	5,706,398,272			
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>8,100,676,527</b>	<b>5,706,398,272</b>			
<b>7. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước</b>	31/12/2025	01/01/2025			
	VND	VND			
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	-	455,769,636			
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà Nước:	1,046,368,170	1,046,368,170			
<b>Cộng</b>	<b>1,046,368,170</b>	<b>1,502,137,806</b>			
<b>8. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình</b>					
Chi tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị Dụng cụ quản lý	Bất động sản Đầu tư	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ HH</b>					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,854,925,270	9,752,260,453	52,672,917,031	8,929,221,417	84,209,324,171
2. Số tăng trong năm	-	-	-	40,360,788	40,360,788
- Mua sắm mới					-
- Xây dựng mới, khác				40,360,788	40,360,788
3. Số giảm trong năm	0	0	0	0	-
- Thanh lý, NB..					-
- Khác					-
4. Số dư tại 31/12/2025	12,854,925,270	9,752,260,453	52,672,917,031	8,969,582,205	84,249,684,959
<b>II. Giá trị đã hao mòn lũy kế</b>					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,854,925,270	9,752,260,453	2,939,570,260	321,289,200	25,868,045,183
2. Tăng trong năm	-	-	2,479,532,292	7,025,725,551	9,505,257,843
- Trích khấu hao			2,479,532,292	7,025,725,551	9,505,257,843
- Điều chuyển					-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
4. Số dư tại 31/12/2025	12,854,925,270	9,752,260,453	5,419,102,552	7,347,014,751	35,373,303,026
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày 01/01/2025	-	-	49,733,346,771	8,607,932,217	58,341,278,988
2. Tại ngày 31/12/2025	-	-	47,253,814,479	1,622,567,454	48,876,381,933
<b>9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	31/12/2025	01/01/2025			
	VND	VND			
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách Thành phố		1,438,848,234			
Dự án kinh doanh của Công ty	94,032,548,705	110,807,365,746			
- Trong đó:					
+ Dự án CI Trung Hòa - Nhân Chính	90,443,720,875	107,218,537,916			
+ Các dự án khác	3,588,827,830	3,588,827,830			
<b>Cộng</b>	<b>94,032,548,705</b>	<b>112,246,213,980</b>			

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>10. Đầu tư vào Công ty con</b>		
- Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà VN	6,000,000,000	6,000,000,000
- Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương	499,223,600	499,223,600
- Công ty CP Đầu tư và PT nhà số 6 Hạ Long	164,500,000,000	164,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>170,999,223,600</b>	<b>170,999,223,600</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>11. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh</b>		
- Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6	600,000,000	600,000,000
<b>Cộng</b>	<b>600,000,000</b>	<b>600,000,000</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>13. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Chi phí	1,093,205,985	-
<b>Cộng</b>	<b>1,093,205,985</b>	<b>-</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>14. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
	25,769,555,865	27,291,041,375
<b>Cộng</b>	<b>25,769,555,865</b>	<b>27,291,041,375</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
<i>Vay tổ chức, cá nhân</i>	74,700,000,000	93,200,000,000
<b>Cộng</b>	<b>74,700,000,000</b>	<b>93,200,000,000</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
- Thuế giá trị gia tăng	215,973,377	-
- Thuế thu nhập cá nhân	272,759,095	901,438,243
<b>Cộng</b>	<b>488,732,472</b>	<b>901,438,243</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>17. Chi phí phải trả</b>		
	-	4,049,263,753
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4,049,263,753</b>
	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	298,507,986	543,126,306
- Kinh phí công đoàn	2,435,655	40,849,293
- Phải trả các đội xây lắp	22,498,259,068	7,378,259,068
- Phải trả cổ tức	30,879,184,106	24,466,114,948
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	53,678,386,815	32,428,349,615
<b>Cộng</b>	<b>53,678,386,815</b>	<b>32,428,349,615</b>

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>19. Các khoản phải trả dài hạn khác</b>		
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP ĐT và TM Hà Nội theo LD	65,095,739,413	52,802,558,123
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP Đại Hải Hà theo HĐ số 12/2009 ( Dự án	500,000,000	500,000,000
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh cty CP TM Đầu tư DTT VN	9,200,000,000	9,200,000,000
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ các cá nhân DA HT KT khu biệt thự số 1 Cái	1,250,000,000	1,250,000,000
<b>Cộng</b>	<b>76,045,739,413</b>	<b>63,752,558,123</b>

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>21. Dự phòng phải trả dài hạn</b>		
Chi phí dự phòng phải trả	10,099,368,481	10,099,368,481
<b>Cộng</b>	<b>10,099,368,481</b>	<b>10,099,368,481</b>

## 22. Vốn chủ sở hữu

### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,423,176,288	92,227,556,669
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	-	-	1,068,426,267
- Vốn góp của cổ đông					-
- Lãi/lỗ					1,068,426,267
- Phân phối lợi nhuận					
- Tăng khác					
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	1,423,176,288	(15,120,000,000)
- Chia cổ tức					(15,120,000,000)
- Phân phối lợi nhuận					
- Giảm khác				1,423,176,288	
<b>Số dư 30/09/2025</b>	<b>151,200,000,000</b>	<b>1,273,275,917</b>	<b>19,147,384,211</b>	<b>-</b>	<b>78,175,982,936</b>
<b>Tại ngày 01/10/2025</b>	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	-	78,175,982,936
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	139,572,879	-	327,302,520
- Vốn góp của cổ đông					-
- Lãi/lỗ					327,302,520
- Phân phối lợi nhuận			139,572,879		
- Tăng khác					
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	0	(251,231,181)
- Phân phối lợi nhuận					(251,231,181)
- Giảm khác					
- Chi cổ tức					
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>151,200,000,000</b>	<b>1,273,275,917</b>	<b>19,286,957,090</b>	<b>-</b>	<b>78,252,054,275</b>

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>b. Chi tiết vốn chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp của nhà nước	24,602,450,000	24,602,450,000
- Vốn góp của đối tượng khác	126,597,550,000	126,597,550,000
<b>Cộng</b>	<b>151,200,000,000</b>	<b>151,200,000,000</b>

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	151,200,000,000	151,200,000,000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	151,200,000,000	151,200,000,000

**d. Cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15,120,000	15,120,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành ( VND/CP )	10,000	10,000

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

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>23. Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	45,567,089,644	23,101,657,867
Doanh thu kinh doanh và cho thuê BĐS	15,069,181,506	8,161,983,810
Doanh thu khác	7,312,800,000	
<b>Cộng</b>	<b>67,949,071,150</b>	<b>31,263,641,677</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>24. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	45,882,966,408	24,098,890,423
Giá vốn của kinh doanh và cho thuê BĐS	12,808,804,280	8,161,983,810
Giá vốn khác	7,512,274,730	
<b>Cộng</b>	<b>66,204,045,418</b>	<b>32,260,874,233</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>25. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,195,414	85,854,895
Lãi cổ tức	3,841,086,432	46,581,347,927
<b>Cộng</b>	<b>3,845,281,846</b>	<b>46,667,202,822</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>26. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	2,043,378,631	378,896,709
<b>Cộng</b>	<b>2,043,378,631</b>	<b>378,896,709</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>27. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	3,735,189,763	5,705,376,797
<b>Cộng</b>	<b>3,735,189,763</b>	<b>5,705,376,797</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>28. Thu nhập khác</b>		
	564,545,454	357,181,818
<b>Cộng</b>	<b>564,545,454</b>	<b>357,181,818</b>
	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>29. Chi phí khác</b>		
	48,982,118	3,989,694,146
<b>Cộng</b>	<b>48,982,118</b>	<b>3,989,694,146</b>

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	327,302,520	35,953,184,432
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế	80,482,118	3,950,996,510
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế	3,841,086,432	46,581,347,927
Thuế suất	,20%	,20%
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	-	-

	31/12/2025	31/12/2024
	VND	VND
<b>31. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp ( VND )	327,302,520	35,953,184,432
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15,120,000	15,120,000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu ( VND/cổ phiếu )	22	2,378

### 32. Thông tin về các bên liên quan

#### - Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

		Quý 4/2025	Quý 4/2024
		Tính chất giao dịch	
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Lê Quốc Bình	Lương, thưởng, thù lao	225,000,000	198,960,000
Bế Ngọc Long	Lương, thưởng, thù lao	207,000,000	178,740,000
Vũ Tuấn Anh	Thù lao	10,500,000	7,920,000
Phạm Ngọc Chiến	Thù lao	10,500,000	7,920,000
Đình Ngọc Linh	Lương, thưởng, thù lao	48,300,000	153,600,000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Nguyễn Thị Thu Hiền	Thù lao	10,500,000	6,336,000
Phạm Anh Tú	Lương, thưởng, thù lao	45,322,017	100,988,000
Phan Thị Kim Dung	Lương, thưởng, thù lao	82,950,000	72,748,125
<b>Người công bố thông tin</b>			
Phạm Ngọc Quỳnh	Lương, thưởng, thù lao	124,500,000	97,050,435
<b>Ban Giám đốc</b>			
Ngô Văn Đồng	Lương, thưởng	133,200,000	100,051,273
Hoàng Quế Sơn	Lương, thưởng		128,460,000
Đặng Bá Toàn	Lương, thưởng	130,500,000	
<b>Kế toán trưởng</b>			
Dương Thị Thái Hương	Lương, thưởng	148,500,000	136,980,000
<b>Tổng</b>		<b>1,176,772,017</b>	<b>1,189,753,833</b>

#### - Giao dịch với các bên liên quan khác

		Quý 4/2025	Quý 4/2024
		VND	VND
<b>Giao dịch với các bên liên quan</b>		<b>53,445,685,484</b>	<b>30,522,784,448</b>
<b>Bán hàng</b>			
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Việt Nam	Công ty con	236,831,109	135,000,000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	45,567,089,644	23,402,419,685
	Doanh thu dịch vụ	7,641,764,731	6,985,364,763

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
<b>Mua hàng</b>				
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Việt Nam	Công ty con	Giá trị dịch vụ	589,096,909	153,923,581
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Giá trị dịch vụ	38,269,233	
<b>Giao dịch khác</b>			<b>3,841,086,432</b>	<b>46,581,347,927</b>
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Việt Nam	Công ty con	Chia cổ tức	2,462,179,536	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Chia cổ tức	1,378,906,896	46,581,347,927
<b>Số dư với các bên liên quan</b>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Việt Nam	Công ty con	Phải thu về dịch vụ	877,885,721	1,926,117,600
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải thu tiền khối lượng công trình Tạm ứng tiền thi công	8,739,356,104	20,273,500,976
<b>Phải trả người bán</b>			<b>7,684,716,159</b>	<b>9,852,245,950</b>
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Việt Nam	Công ty con	Phải trả người bán		2,208,478,014
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả người bán	7,684,716,159	7,643,767,936
<b>Phải trả khác</b>			<b>1,409,885,048</b>	<b>205,276,984</b>
Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	1,038,980,939	38,440,822
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban kiểm soát TVHDQT	Lãi vay phải trả	70,000,000	
Ông Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc Người liên quan	Lãi vay phải trả	15,123,287	60,164,384
Ông Lê Hoàng Nam		Lãi vay phải trả	190,520,548	62,288,217
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	95,260,274	44,383,561

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải trả vay</b>			<b>63,600,000,000</b>	<b>82,100,000,000</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả vay	18,900,000,000	34,400,000,000
Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Phải trả vay	25,100,000,000	25,100,000,000
	TVHĐQT			
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600,000,000	600,000,000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban kiểm soát	Phải trả vay	1,000,000,000	1,000,000,000
Ông Lê Hoàng Nam	Con Chủ tịch	Phải trả vay	12,000,000,000	12,000,000,000
	HĐQT			
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Phải trả vay	6,000,000,000	9,000,000,000

Kế toán Trưởng

Dương Thị Thái Hương

Lập ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long