

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 37

THAT

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Nhân Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

### CÔNG TY

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), Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025, do thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 là 151.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán dành cho Công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã HD6.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Hanoi Housing Development and Investment Joint Stock Company No 6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Linh	Thành viên (từ trần ngày 23/12/2025)

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên
Bà Phan Thị Kim Dung	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Qué Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/4/2025)
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/11/2025)
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14/11/2025)

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường Nhân Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *Hy*



**Bé Ngọc Long**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

*Số: 144/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NVI*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

**Phan Thành Nam****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 02/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026***Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

0179  
Y  
N  
AM  
VIETNAM

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = (110+130+140+150))	<b>100</b>		<b>189.944.486.727</b>	<b>174.966.664.437</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<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>146.001.803.435</b>	<b>163.011.935.040</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	45.726.603.110	69.098.321.950
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	9.565.922.541	7.821.911.135
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	32.160.139.954	32.160.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	67.167.318.423	64.271.156.914
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(8.618.180.593)	(10.339.594.913)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.155.576.527</b>	<b>5.706.398.272</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	8.155.576.527	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		-	455.769.636
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	1.046.368.170	1.046.368.170
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>329.942.537.225</b>	<b>342.186.716.568</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>47.253.814.479</b>	<b>49.733.346.771</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	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>5.9</b>	<b>1.622.567.454</b>	<b>8.607.932.217</b>
1. Nguyên giá	231		8.969.582.205	8.929.221.417
2. 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>108.373.725.707</b>	<b>112.246.213.980</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	108.373.725.707	112.246.213.980
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>171.599.223.600</b>	<b>171.599.223.600</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		170.999.223.600	170.999.223.600
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		600.000.000	600.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.093.205.985</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.093.205.985	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>519.887.023.952</b>	<b>517.153.381.005</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>254.754.736.670</b>	<b>251.881.987.920</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>168.609.628.776</b>	<b>165.191.331.648</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	25.769.555.865	27.291.041.375
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	9.113.937.616	411.581.512
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	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 ngắn hạn	315		-	4.049.263.753
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	54.878.151.982	32.428.349.615
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	74.700.000.000	93.200.000.000
8. Quỹ khen thưởng 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	5.17	-	12.838.729.668
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	76.045.739.413	63.752.558.123
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	10.099.368.481	10.099.368.481
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>265.132.287.282</b>	<b>265.271.393.085</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>265.132.287.282</b>	<b>265.271.393.085</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.200.000.000	151.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		93.372.054.275	92.227.556.669
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		91.976.325.488	58.070.407.596
- đến cuối năm trước				
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.395.728.787	34.157.149.073
5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	1.423.176.288
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>519.887.023.952</b>	<b>517.153.381.005</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	100.611.757.883	75.528.439.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		100.611.757.883	75.528.439.930
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	91.082.139.415	69.646.552.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		9.529.618.468	5.881.887.871
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.859.011.084	50.247.498.622
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.888.105.481	454.994.858
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.888.105.481	454.994.858
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	10.337.219.255	17.996.943.479
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(836.695.184)	37.677.448.156
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.716.760.088	1.795.178.579
12. Chi phí khác	32	6.6	484.336.117	5.315.477.662
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		2.232.423.971	(3.520.299.083)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.395.728.787	34.157.149.073
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.395.728.787	34.157.149.073

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.395.728.787	34.157.149.073
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		9.505.257.843	3.019.480.497
- Các khoản dự phòng	03		(1.721.414.320)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.859.011.084)	(50.247.498.622)
- Chi phí lãi vay	06		3.888.105.481	454.994.858
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.208.666.707	(12.615.874.194)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.046.326.645	(8.935.995.223)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.449.178.255)	9.245.003.813
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		21.339.061.175	(8.772.152.778)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.093.205.985)	940.031.709
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.010.488.875)	(59.118.423)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(110.045.080)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.524.200.000)	(953.492.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		46.516.981.412	(21.261.642.176)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(40.360.788)	(6.985.364.763)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(76.500.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.017.924.652	54.199.697.112
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.977.563.864	(29.285.667.651)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		13.000.000.000	61.100.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(31.500.000.000)	(821.128.989)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.491.750.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.500.000.000)	45.787.120.761
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		29.994.545.276	(4.760.189.066)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.746.193.319	9.506.382.385
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	34.740.738.595	4.746.193.319

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội 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 02/12/2004 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025, do thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ của Công ty theo chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 là 151.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán dành cho Công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã HD6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 34 người, tại ngày 01/01/2025 là 43 người.

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: 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 đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cấp dự ứng lực và chuyển giao công nghệ thi công bê tông ứng xuất trước;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng, tổ chức quản lý vận hành khai thác khu đô thị mới và nhà chung cư do Công ty quản lý;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thiết bị điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ sắt thép;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: đào đắp đất đá, nề, mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng...

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên công ty, đơn vị	Địa chỉ trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn %	Tỷ lệ kiểm soát %
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Thửa đất KS-E1 Khu đô thị mới Vụng Đàng, phường Hồng Gai tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Đầu tư kinh doanh Bất động sản	70%	70%
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,40%	71,40%
<b>Công ty Liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Thương mại, Xây dựng	30%	30%

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).  
Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu chi.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm 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 khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

D.N  
CÔ  
T  
(KIẾ  
P.A)  
3.H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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:

	<b>Thời gian khấu hao</b>
	<b>Số năm</b>
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị Dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	20 - 25

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa vật kiến trúc 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 bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư của Công ty được mua để chờ tăng giá để bán nên không trích khấu hao.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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 với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước**

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

**Chi phí sửa chữa Văn phòng**

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

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

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay"

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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 kỳ kế toán năm.

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.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí bảo hành dự án Tòa nhà C1 Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Khu chung cư, nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse), Địa điểm tại Thửa đất KS-E1 khu đô thị mới Vượng Đàng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Bao gồm các khoản tiền người mua đặt cọc mua căn hộ đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận và trình bày tại khoản mục doanh thu chưa thực hiện.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả 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 Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu bán hàng của Công ty bao gồm:

##### ***Doanh thu bán bất động sản, căn hộ***

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

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

##### ***Doanh thu dịch vụ khác***

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 phần 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:

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

Doanh thu dịch vụ khác của Công ty trong năm là doanh thu chuyển nhượng vị trí đỗ xe trong tòa nhà Công ty là chủ đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

***Doanh thu xây dựng:***

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo giá trị khối lượng thực hiện.

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

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 đồng 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.

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

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay được ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế. Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng trong năm Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, lĩnh vực dịch vụ và hoạt động theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Các bộ phận này không tách bạch riêng biệt, do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	298.771.424	162.020.339
Tiền gửi ngân hàng	34.441.967.171	4.584.172.980
<b>Tổng</b>	<b>34.740.738.595</b>	<b>4.746.193.319</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	-	20.273.500.976
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	5.020.637.875	5.020.637.875
BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội	4.968.536.125	4.968.536.125
Công ty CP Bất động sản Land 6	9.811.736.600	9.783.736.600
Đối tượng khác	19.043.170.547	22.169.388.411
<b>Tổng</b>	<b>45.726.603.110</b>	<b>69.098.321.950</b>

*Trong đó phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số (7.1)*

877.885.721

22.199.618.576

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng An Hưng	-	1.546.044.701
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Hà Trang	2.654.039.101	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Cơ điện Handico 6	1.444.561.786	-
Các đối tượng khác	5.467.321.654	6.275.866.434
<b>Tổng</b>	<u><b>9.565.922.541</b></u>	<u><b>7.821.911.135</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân,  
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.4 Phải thu cho vay ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đặng Bá Toàn	500.000.000	-	500.000.000	-
Tạ Văn Tuấn	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty CP bất động sản Land 6 (i)	9.226.700.565	-	9.226.700.565	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933.439.389	-	3.933.439.389	-
Nguyễn Việt Hồng (ii)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>32.160.139.954</b>	<b>-</b>	<b>32.160.139.954</b>	<b>-</b>

(i) Theo HĐKT ngày 01/01/2015 cho Công ty CP BĐS Land 6 vay tiền từ ngày 01/01/2015-31/12/2015 với lãi suất 12%/năm. Phụ lục HĐKT từ 01/01/2016 trở đi không tính lãi suất theo Nghị quyết HĐQT của Công ty. Tài sản đảm bảo là Tầng 01 trực (A-C) từ trục 8-10-tầng 01- Tòa nhà CT3 Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm Hà Nội, diện tích 591 m<sup>2</sup>; Giá trị góp vốn tại dự án Đầu tư xây dựng Công trình tổ hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Theo HĐKT số 01/2020/HĐVT ngày 17/11/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 16.500.000.000 đồng với lãi suất 0% và HĐKT số 02/2020/HĐVT ngày 28/04/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cũng với lãi suất 0%, đến thời điểm 31/12/2022 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tại thời điểm 31/12/2022 là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m<sup>2</sup> tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, thành phố Hà Nội.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Cổ tức phải thu	1.378.906.896	-	-	-
Tạm ứng	15.759.603.820	(2.641.950.302)	15.846.773.006	(2.641.950.302)
Phải thu khác	50.028.807.707	(2.618.500.000)	48.424.383.908	(2.618.500.000)
<i>Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (1)</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>
<i>Hợp tác đầu tư dự án Xây dựng tuyến đường ven biển tỉnh Phú yên</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>11.364.107.707</i>	<i>(2.618.500.000)</i>	<i>9.759.683.908</i>	<i>(2.618.500.000)</i>
<b>Tổng</b>	<b>67.167.318.423</b>	<b>(5.260.450.302)</b>	<b>64.271.156.914</b>	<b>(5.260.450.302)</b>

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHĐ/VT-HANDICO ngày 05/6/2016, giữa Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội (Bên B) đã thỏa thuận, Bên A góp 50% vốn, Bên B góp 50% vốn để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có diện tích 5.224 m<sup>2</sup>, ký hiệu HH Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Vãn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, nay là phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội). Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội cam kết đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 800 tỷ đồng. Vốn hai bên cam kết góp là 160 tỷ đồng. Số vốn huy động từ các nguồn khác là 640 tỷ đồng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tổng số vốn Công ty đã góp là 34.664.700.000 đồng.

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	8.155.576.527	-	5.706.398.272	-
<i>Công trình chung cư cao tầng Bồ Xuyên, phường Thái Bình, Hưng yên</i>	<i>6.862.255.996</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Công trình khác</i>	<i>1.293.320.531</i>	<i>-</i>	<i>5.706.398.272</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>8.155.576.527</b>	<b>-</b>	<b>5.706.398.272</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Dự phòng phải thu khó đòi**

Đối tượng	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.149.477.441</b>	<b>(2.149.477.441)</b>	<b>3.870.891.761</b>	<b>(3.870.891.761)</b>	-
Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây	452.393.520	(452.393.520)	452.393.520	(452.393.520)	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	419.760.000	(419.760.000)	419.760.000	(419.760.000)	-
Công ty CP Địa ốc 10	-	-	1.721.414.320	(1.721.414.320)	-
Các đối tượng khác	1.277.323.921	(1.277.323.921)	1.277.323.921	(1.277.323.921)	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>2.618.500.000</b>	<b>(2.618.500.000)</b>	<b>2.618.500.000</b>	<b>(2.618.500.000)</b>	-
Ông Đào Quốc Quyền	2.598.500.000	(2.598.500.000)	2.598.500.000	(2.598.500.000)	-
Các đối tượng khác	20.000.000	(20.000.000)	20.000.000	(20.000.000)	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.208.252.850</b>	<b>(1.208.252.850)</b>	<b>1.208.252.850</b>	<b>(1.208.252.850)</b>	-
Công ty CP vật tư thiết bị Vạn Tường	175.000.000	(175.000.000)	175.000.000	(175.000.000)	-
Công ty CP xây dựng lắp đặt điện Đức Linh	180.250.000	(180.250.000)	180.250.000	(180.250.000)	-
Các đối tượng khác	853.002.850	(853.002.850)	853.002.850	(853.002.850)	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>2.641.950.302</b>	<b>(2.641.950.302)</b>	<b>2.641.950.302</b>	<b>(2.641.950.302)</b>	-
Ông Bùi Sỹ Hiền	677.958.723	(677.958.723)	677.958.723	(677.958.723)	-
Ông Nguyễn Thanh Bình	1.267.675.442	(1.267.675.442)	1.267.675.442	(1.267.675.442)	-
Các đối tượng khác	696.316.137	(696.316.137)	696.316.137	(696.316.137)	-
<b>Tổng</b>	<b>8.618.180.593</b>	<b>(8.618.180.593)</b>	<b>10.339.594.913</b>	<b>(10.339.594.913)</b>	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Tầng 2A Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân  
 Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	52.257.323.697	75.280.102.754
Số dư tại 31/12/2025	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	52.257.323.697	75.280.102.754
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	2.523.976.926	25.546.755.983
Tăng trong năm	-	-	-	2.479.532.292	2.479.532.292
Khấu hao trong năm	-	-	-	2.479.532.292	2.479.532.292
Số dư tại 31/12/2025	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	5.003.509.218	28.026.288.275
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2025	-	-	-	49.733.346.771	49.733.346.771
Tại 31/12/2025	-	-	-	47.253.814.479	47.253.814.479

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là : 23.022.779.057 VND, tại ngày 01/01/2025 là 23.022.779.057 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<b>a. Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>8.929.221.417</b>	<b>40.360.788</b>	-	<b>8.969.582.205</b>
- Nhà	8.929.221.417	40.360.788	-	8.969.582.205
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>	<b>321.289.200</b>	<b>7.025.725.551</b>	-	<b>7.347.014.751</b>
- Nhà	321.289.200	7.025.725.551	-	7.347.014.751
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.607.932.217</b>	<b>40.360.788</b>	<b>7.025.725.551</b>	<b>1.622.567.454</b>
- Nhà	8.607.932.217	40.360.788	7.025.725.551	1.622.567.454

Bất động sản đầu tư của Công ty là Khu dịch vụ tầng 1 tại Dự án nhà ở cao tầng bán cho cán bộ nhân viên Công ty Xăng dầu Khu vực I, ngõ 489 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội); và sản thương mại tại tòa nhà Diamond Lê Văn Lương, Sàn tầng mái tòa nhà cao tầng dự án Greendiamond Công ty mua chờ tăng giá để bán và kết hợp cho thuê.

Trong năm Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản với với giá trị là 7.312.800.000, giá vốn cho thuê bất động sản là 7.025.725.551 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

**5.10 Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa - Nhân Chính - Nguồn vốn từ Ngân sách TP. Hà Nội	-	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	108.373.725.707	110.807.365.746
<i>Dự án CI Trung Hòa - Nhân Chính</i>	<i>104.784.897.877</i>	<i>107.218.537.916</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>3.588.827.830</i>	<i>3.588.827.830</i>
<b>Tổng</b>	<b>108.373.725.707</b>	<b>112.246.213.980</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
Tầng 2ª Tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			170.999.223.600	-	170.999.223.600	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	75%	75%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	70%	70%	164.500.000.000	-	164.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	71,4%	71,4%	499.223.600	-	499.223.600	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	30%	600.000.000	-	600.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>171.599.223.600 (*)</b>	<b>-</b>	<b>171.599.223.600 (*)</b>	<b>-</b>

(\*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá gốc.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.12 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa Văn phòng 62 Nguyễn Huy Tường	1.093.205.985	-
<b>Tổng</b>	<b>1.093.205.985</b>	<b>-</b>

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	10.986.429.000	10.986.429.000	3.727.000.000	3.727.000.000
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	-	-	2.208.478.014	2.208.478.014
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	7.684.716.159	7.684.716.159	7.643.767.936	7.643.767.936
Công ty CP Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	-	-	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	7.098.410.706	7.098.410.706	6.452.366.425	6.452.366.425
<b>Tổng</b>	<b>25.769.555.865</b>	<b>25.769.555.865</b>	<b>27.291.041.375</b>	<b>27.291.041.375</b>
<i>Trong đó: Phải trả bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh (7.1)</i>	<i>7.684.716.159</i>	<i>7.684.716.159</i>	<i>9.852.245.950</i>	<i>9.852.245.950</i>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	8.739.356.104	-
Nguyễn Mạnh Hùng	-	117.000.000
Các đối tượng khác	374.581.512	294.581.512
<b>Tổng</b>	<b>9.113.937.616</b>	<b>411.581.512</b>
<i>Trong đó: Số dư với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>8.739.356.104</i>	<i>-</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
<b>Phải nộp</b>	<b>901.438.243</b>	<b>3.311.096.980</b>	<b>3.723.802.751</b>	<b>488.732.472</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	1.880.219.812	1.664.246.435	215.973.377
Thuế thu nhập cá nhân	901.438.243	400.268.571	1.028.947.719	272.759.095
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.015.151.744	1.015.151.744	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	12.456.853	12.456.853	-
<b>Phải thu</b>	<b>1.046.368.170</b>	-	-	<b>1.046.368.170</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.924.418	-	-	256.924.418
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	789.443.752	-	-	789.443.752

**5.16 Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>54.878.151.982</b>	<b>32.428.349.615</b>
Kinh phí công đoàn	298.507.986	543.126.306
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.378.259.068	7.378.259.068
Các khoản phải trả khác	47.201.384.928	24.506.964.241
<b>Dài hạn</b>	<b>76.045.739.413</b>	<b>63.752.558.123</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội; (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ dự án Liên doanh XL nhà C1 Trung Hòa Nhân Chính) (*)	65.095.739.413	52.802.558.123
Công ty Cổ phần Đại Hải Hà (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 12/2009 dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần TM Đầu tư DTT VN-Nhận vốn góp kinh doanh	9.200.000.000	9.200.000.000
Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm	1.250.000.000	1.250.000.000
<b>Tổng</b>	<b>130.923.891.395</b>	<b>96.180.907.738</b>
<i>Trong đó: phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>1.444.465.870</i>	<i>205.276.984</i>

(\*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2007 HĐHTKD ngày 20/01/2007 Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 6 Hà Nội góp 51% Vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp 49 % vốn, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn	-	12.838.729.668
Doanh thu nhận trước (tiền chuyển nhượng căn hộ)	-	12.838.729.668
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>12.838.729.668</b>

**5.18 Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.099.368.481	10.099.368.481
<b>Tổng</b>	<b>10.099.368.481</b>	<b>10.099.368.481</b>

D.N.  
CÔ  
T.N  
KIỂM  
ĐÁ  
V  
HÀ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng	74.700.000.000	74.700.000.000	13.000.000.000	31.500.000.000	93.200.000.000	93.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (1)	18.900.000.000	18.900.000.000	3.000.000.000	18.500.000.000	34.400.000.000	34.400.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000
Vay cá nhân (3)	30.700.000.000	30.700.000.000	10.000.000.000	13.000.000.000	33.700.000.000	33.700.000.000
<b>Tổng</b>	<b>74.700.000.000</b>	<b>74.700.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>31.500.000.000</b>	<b>93.200.000.000</b>	<b>93.200.000.000</b>
<b>Trong đó, vay bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)</b>	<b>63.600.000.000</b>	<b>63.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>21.500.000.000</b>	<b>82.100.000.000</b>	<b>82.100.000.000</b>

(1) Khoản đi vay theo các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 0,2%/năm. Khoản đi vay không có TS đảm bảo.

(2). Hợp đồng kinh tế số 18.12/2024/HĐKT/HME-HDD06, ngày ký 18/12/2024, thời hạn 3 tháng từ ngày 19/12/2024 lãi xuất 4,3%, Số tiền: 25.100.000.000 đồng.

(3) Vay đối tượng khác là vay các cá nhân trong Công ty bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cao nhất là 12%/năm, thời hạn vay 01 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng	74.700.000.000	74.700.000.000	13.000.000.000	31.500.000.000	93.200.000.000	93.200.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (1)	18.900.000.000	18.900.000.000	3.000.000.000	18.500.000.000	34.400.000.000	34.400.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000
Vay cá nhân (3)	30.700.000.000	30.700.000.000	10.000.000.000	13.000.000.000	33.700.000.000	33.700.000.000
<b>Tổng</b>	<b>74.700.000.000</b>	<b>74.700.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>31.500.000.000</b>	<b>93.200.000.000</b>	<b>93.200.000.000</b>
<b>Trong đó, vay bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)</b>	<b>63.600.000.000</b>	<b>63.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>21.500.000.000</b>	<b>82.100.000.000</b>	<b>82.100.000.000</b>

(1) Khoản đi vay theo các hợp đồng vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 0,2%/năm. Khoản đi vay không có TS đảm bảo.

(2). Hợp đồng kinh tế số 18.12/2024/HĐKT/HME-HDD06, ngày ký 18/12/2024, thời hạn 3 tháng từ ngày 19/12/2024 lãi xuất 4,3%, Số tiền: 25.100.000.000 đồng.

(3) Vay đối tượng khác là vay các cá nhân trong Công ty bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cao nhất là 12%/năm, thời hạn vay 01 năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

- (i) Chia cổ tức năm 2024 là 10% vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025;
- (ii) Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế (năm 2024 đã trích đủ);
- (iii) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế và quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế (năm 2024 đã trích đủ).
- (iv) Công ty tạm trích quỹ đầu tư phát triển theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 là 10% lợi nhuận sau thuế năm 2025; Công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế, trích quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 17/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025;
- (\*) Công ty xử lý tất toán nguồn vốn thuộc Dự án theo Nghị quyết HĐQT ngày 22/09/2025.

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	24.602.450.000	24.602.450.000
Vốn góp của cổ đông khác	126.597.550.000	126.597.550.000
<b>Tổng</b>	<b>151.200.000.000</b>	<b>151.200.000.000</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	151.200.000.000	151.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	151.200.000.000	151.200.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	15.120.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	15.120.000	15.120.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	15.120.000	15.120.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	15.120.000	15.120.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	19.286.957.090	19.147.384.211

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.22 Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	12.453.533.933	12.453.533.933

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	64.621.858.735	35.364.066.538
Doanh thu bán căn hộ	24.836.066.965	35.721.325.392
Doanh thu bất động sản	7.312.800.000	-
Doanh thu dịch vụ khác	3.841.032.183	4.443.048.000
<b>Tổng</b>	<b>100.611.757.883</b>	<b>75.528.439.930</b>
<i>Trong đó, Doanh thu với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>71.092.682.735</i>	<i>38.934.643.592</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	58.690.392.095	33.779.434.739
Giá vốn bán căn hộ	23.329.220.053	33.387.585.028
Giá vốn Bất động sản	7.025.725.551	-
Giá vốn dịch vụ khác	2.036.801.716	2.479.532.292
<b>Tổng</b>	<b>91.082.139.415</b>	<b>69.646.552.059</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.924.652	247.498.622
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.841.086.432	50.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>3.859.011.084</b>	<b>50.247.498.622</b>
<i>Trong đó: Cổ tức với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 7.1</i>	<i>3.841.086.432</i>	<i>50.000.000.000</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.888.105.481	454.994.858
<b>Tổng</b>	<b>3.888.105.481</b>	<b>454.994.858</b>
<i>Trong đó: Lãi vay với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 7.1</i>	<i>1.444.465.870</i>	<i>345.468.765</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.294.639.344	10.053.789.534
Chi phí vật liệu quản lý	134.102.324	231.288.274
Chi phí đồ dùng văn phòng	133.748.284	96.623.692
Chi phí khấu hao TSCĐ	533.335.576	769.927.038
Thuế phí và lệ phí	1.037.916.705	960.320.343
Hoàn nhập dự phòng	(1.721.414.320)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.059.925	307.959.734
Chi phí bằng tiền khác	2.783.831.417	5.577.034.864
<b>Tổng</b>	<b>10.337.219.255</b>	<b>17.996.943.479</b>

**6.6 Thu nhập/chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.716.760.088</b>	<b>1.795.178.579</b>
Cho thuê quầy hàng, máy móc	1.817.976.538	1.659.818.180
Thu bán phế liệu	781.672.727	-
Thu nhập khác	117.110.823	135.360.399
<b>Tổng</b>	<b>2.716.760.088</b>	<b>1.795.178.579</b>
<b>Chi phí khác</b>	<b>484.336.117</b>	<b>5.315.477.662</b>
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	-	389.904.240
Chậm nộp thuế, truy thu thuế	77.456.853	10.424.907
Xử lý công nợ	406.309.559	3.939.245.417
Chi phí khác	569.705	975.903.098
<b>Tổng</b>	<b>484.336.117</b>	<b>5.315.477.662</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>2.232.423.971</b>	<b>(3.520.299.083)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	399.042.161	369.461.966
Chi phí nhân công	9.505.257.843	10.076.289.534
Chi phí khấu hao tài sản cố định	533.335.576	769.927.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.593.648.791	11.761.472.830
Chi phí khác bằng tiền	1.281.578.063	17.111.386.731
<b>Tổng</b>	<b>13.312.862.434</b>	<b>40.088.538.099</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.395.728.787	34.157.149.073
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.802.658.881	5.269.181.366
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>1.725.202.028</i>	<i>5.269.181.366</i>
<i>Các khoản phạt và truy thu thuế</i>	<i>77.456.853</i>	<i>10.424.907</i>
Điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế	5.562.500.752	50.000.000.000
Cổ tức được nhận trong năm	3.841.086.432	50.000.000.000
Khoản trích dự phòng đã loại tính thuế từ năm trước	1.721.414.320	-
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>(2.364.113.084)</b>	<b>(10.573.669.561)</b>
Lãi kinh doanh bất động sản	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN năm hiện hành	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, Công ty có các thông tin giao dịch sau với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty CP Xây lắp Cơ điện HANDICO 6	Công ty Liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc công ty và các cá nhân liên quan trong gia đình các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Lê Quốc Bình	Lương, thưởng, thù lao	700.660.000	651.588.000
Ông Bế Ngọc Long	Lương, thưởng, thù lao	617.948.000	565.100.000
Ông Vũ Tuấn Anh	Thù lao	42.000.000	31.680.000
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thù lao	42.000.000	31.680.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thù lao	-	10.560.000
Ông Đinh Ngọc Linh	Thù lao	42.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Thù lao	42.000.000	25.344.000
Ông Phạm Anh Tú	Lương, thưởng, thù lao	206.368.329	303.187.532
Bà Phạm Thị Kim Dung	Lương, thưởng, thù lao	211.101.614	192.219.212
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Ngô Văn Đồng	Lương, thưởng	385.628.000	293.845.818
Ông Hoàng Quế Sơn	Lương, thưởng	86.697.000	404.439.195
Ông Đinh Ngọc Linh	Lương, thưởng	345.211.364	471.330.000
Ông Đặng Bá Toàn	Lương, thưởng	130.500.000	-
<b>Người công bố thông tin</b>			
Ông Phạm Ngọc Quỳnh	Lương, thưởng, thù lao	344.492.299	273.440.870
<b>Kế toán trưởng</b>			
Dương Thị Thái Hương	Lương, thưởng	427.780.000	418.695.857
<b>Tổng</b>		<b>3.624.386.606</b>	<b>3.673.110.484</b>

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Bán hàng</b>			<b>71.092.682.735</b>	<b>38.934.643.592</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ và khoản khác	6.470.824.000	5.051.747.297
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Doanh thu xây lắp	64.621.858.735	33.882.896.295
<b>Mua hàng</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Giá trị dịch vụ	697.390.852	735.810.028
<b>Cổ tức</b>			<b>3.841.086.432</b>	<b>50.000.000.000</b>
		Cổ tức	2.462.179.536	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Cổ tức	1.378.906.896	50.000.000.000
<b>Giao dịch khác</b>				
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Mua sản tăng mái	-	6.985.364.763

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan khác (Tiếp theo)**

<u>Đi vay, trả vay</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
<b>a, Công ty Vay vốn</b>			<b>3.000.000.000</b>	<b>40.100.000.000</b>
	Công ty con	Đi vay	3.000.000.000	15.000.000.000
Công ty cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Đi vay	-	25.100.000.000
<b>b, Công ty trả vay vốn</b>			<b>21.500.000.000</b>	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Trả vay	18.500.000.000	-
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Trả vay	3.000.000.000	-

**Giao dịch với bên liên quan**

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
<b>Lãi vay phải trả bên liên quan</b>			<b>1.444.465.870</b>	<b>345.468.765</b>
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	70.000.000	140.191.781
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Lãi vay	34.580.822	-
Công ty xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	1.038.980.939	38.440.822
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	95.260.274	44.383.561
Ông Bế Ngọc Long	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	15.123.287	60.164.384
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Lãi vay phải trả	190.520.548	62.288.217

**Số dư với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>31/12/2025 VND</u>	<u>01/01/2025 VND</u>
<b>Số dư với các bên liên quan</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>877.885.721</b>	<b>22.199.618.576</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Phải thu về dịch vụ	877.885.721	1.926.117.600
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Tiền khối lượng công trình	-	20.273.500.976

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải trả người bán</b>			<b>7.684.716.159</b>	<b>9.852.245.950</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Phải trả người bán	-	2.208.478.014
Công ty Cổ phần 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>Người mua trả tiền trước</b>			<b>8.739.356.104</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Người mua trả trước tiền	8.739.356.104	-
<b>Phải trả khác</b>			<b>1.444.465.870</b>	<b>205.276.984</b>
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	34.580.822	-
Công ty xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	1.038.980.939	38.440.822
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	95.260.274	44.383.561
Ông Bế Ngọc Long	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	15.123.287	60.164.384
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	70.000.000	-
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Lãi vay phải trả	190.520.548	62.288.217
<b>Phải trả vay ngắn hạn</b>			<b>63.600.000.000</b>	<b>82.100.000.000</b>
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả vay	18.900.000.000	34.400.000.000
Ông Bế Ngọc Long	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Phải trả vay	6.000.000.000	9.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Phải trả vay	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Phải trả vay	25.100.000.000	25.100.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

