

Phạm
Ngọc
Quyên

Digitally signed by Phạm Ngọc
Quyên
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100383878;
CMND:001183034427, CN=Phạm
Ngọc Quyên, O=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI, S=Hà Nội, C=
VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.04.02 14:21:19+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

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

Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, phường 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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02 tháng 12 năm 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 Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, các lần thay đổi, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025, do thay đổi địa chỉ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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).

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

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.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo hợp nhất 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 Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/4/2025)
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/11/2025)
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14/11/2025)

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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



Bê Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

*Số: 145/2026/BCKTHN-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 hợp nhất 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 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về hệ thống 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

**Phan Thanh 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

T
H
Y
H
Y
A
N
A
31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		435.466.039.894	608.525.674.488
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	60.840.632.594	67.845.230.186
1. Tiền	111		49.029.918.225	38.635.308.388
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.810.714.369	29.209.921.798
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	500.000.000	33.187.200.000
1. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.018.636.260)	(2.018.636.260)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.518.636.260	35.205.836.260
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		355.867.699.186	496.847.807.742
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	115.481.151.355	193.889.806.713
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	52.856.686.375	91.942.723.966
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	62.000.139.954	78.750.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	134.147.902.095	142.604.732.022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(8.618.180.593)	(10.339.594.913)
IV. Hàng tồn kho	140		9.785.098.767	9.116.938.871
1. Hàng tồn kho	141	5.7	9.785.098.767	9.116.938.871
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.472.609.347	1.528.497.689
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.245.845.078	482.129.519
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	1.226.764.269	1.046.368.170
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)	200		414.892.560.943	201.456.071.541
II. Tài sản cố định	220		76.181.585.987	74.375.396.057
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	76.181.585.987	74.375.396.057
- Nguyên giá	222		112.065.311.063	102.933.160.417
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.883.725.076)	(28.557.764.360)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	1.622.567.454	8.607.932.217
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		330.263.185.895	112.246.213.980
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	330.263.185.895	112.246.213.980
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.479.288.794	600.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.479.288.794	600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.345.932.813	5.626.529.287
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.187.757.216	68.353.690
2. Lợi thế Thương mại	269	5.13	4.158.175.597	5.558.175.597
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		850.358.600.837	809.981.746.029

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		443.765.804.544	405.105.751.057
I. Nợ ngắn hạn	310		222.495.307.516	300.657.948.974
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	30.925.346.165	52.621.722.704
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	12.059.553.847	6.555.289.482
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	1.366.026.691	41.258.849.800
4. Phải trả người lao động	314		903.257.299	4.968.063.789
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	5.606.204.107	31.706.899.201
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	1.403.680.339	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	104.661.521.042	73.028.043.805
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	55.815.340.000	78.815.340.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		9.754.378.026	11.703.740.193
II. Nợ dài hạn	330		221.270.497.028	104.447.802.083
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	-	12.838.729.668
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	76.045.739.413	63.752.558.123
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	120.402.493.323	3.034.250.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20	24.822.264.292	24.822.264.292
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		406.592.796.293	404.875.994.972
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	406.592.796.293	404.875.994.972
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		21.053.779.249	20.914.206.370
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.535.326.407	1.535.326.407
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.632.661.413	97.427.260.449
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		97.176.029.268	52.041.016.354
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.456.632.145	45.386.244.095
6. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	1.423.176.288
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		131.897.753.307	131.102.749.541
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		850.358.600.837	809.981.746.029

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 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	121.299.998.478	905.957.304.552
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		121.299.998.478	905.957.304.552
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	98.243.166.277	703.241.896.507
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		23.056.832.201	202.715.408.045
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.294.132.405	8.140.072.711
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.875.493.577	499.857.324
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.706.482.357	499.857.324
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		879.288.794	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	51.030.609.210
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	18.228.520.064	32.508.501.165
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		6.126.239.759	126.816.513.057
12. Thu nhập khác	31	6.6	3.197.519.767	7.213.491.703
13. Chi phí khác	32	6.6	2.173.914.599	27.251.257.246
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.023.605.168	(20.037.765.543)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		7.149.844.927	106.778.747.514
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.370.647.876	26.050.717.827
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		4.779.197.051	80.728.029.687
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		2.456.632.145	51.534.530.928
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		2.322.564.906	29.193.498.759
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	155	3.228

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.149.844.927	106.778.747.514
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		14.351.686.267	4.893.641.721
- Các khoản dự phòng	03		(1.721.414.320)	2.018.636.260
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.294.132.405)	(8.140.072.711)
- Chi phí lãi vay	06		4.706.482.357	499.857.324
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.192.466.826	106.050.810.108
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		179.110.138.421	(237.677.725.062)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(668.159.896)	8.342.476.480
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(28.715.658.543)	157.047.505.658
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		280.596.474	41.646.649.854
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.482.620.550)	(103.980.889)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26.054.667.975)	(11.237.437.651)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		162.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.593.895.000)	(1.837.658.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		137.230.199.757	62.230.640.498
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(273.578.948.419)	(68.099.623.550)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(22.550.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.687.200.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.288.707.747	5.429.804.417
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(238.603.040.672)	(85.219.819.133)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		134.583.233.323	66.100.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.214.990.000)	(35.624.023.748)
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		94.368.243.323	15.984.226.002
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(7.004.597.592)	(7.004.952.633)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		67.845.230.186	74.850.182.819
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	60.840.632.594	67.845.230.186

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. 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 Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, các lần thay đổi, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025, do thay đổi địa chỉ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 là 151.200.000.000 đồng, (Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng).

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

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.

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.

Số lao động tại ngày 31/12/2025 của Công ty và các Công ty con là 128 người, tại ngày 01/01/2025 là 148 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 chuyên giao công nghệ thi công bê tông ứng suất 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, mọc, bê tông sắt thép trong xây dựng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty trong năm: 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.

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 sau đây:

Tên Công ty, đơn vị	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn theo cam kết %	Tỷ lệ quyền kiểm soát %
Công ty con				
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 Vượng Đăng, 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%
Công ty Liên kết				
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 hợp nhất

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, 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 và Thông tư 202/2014/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 hợp nhất 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 năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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, 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.

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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông Công ty mẹ. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, các Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long, Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam, Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền.

Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh giao dịch.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết liên doanh

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: 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 vốn chủ sở hữu.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: Việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

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.

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

Tài sản cố định hữu hình được phân 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:

	<u>Số năm)</u>
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư của Công ty con được mua để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính với thời gian 25 năm.

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:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng được phân bổ vào chi phí theo tỷ lệ % tương ứng với giá trị doanh thu đã ghi nhận trong năm.

Nguyên tắc kế toán lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của Tài sản thuần của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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, loại nguyên tệ 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.
- 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 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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cửa hàng, nhà hàng kinh doanh cho nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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.

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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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 năm.

Nguyên tắc ghi nhận 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 vốn 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.

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 hóa

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 lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 năm 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 hợp nhất của năm 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 hợp nhất;
- (d) 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 Hợp đồng xây dựng:

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 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.

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 hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, 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. Lãi thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, thuế khác

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

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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.

Lãi cơ bản 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 hành trong năm.

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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.592.678.235	1.441.536.664
Tiền gửi ngân hàng	46.437.239.990	37.193.771.724
Các khoản tương đương tiền (*)	11.810.714.369	29.209.921.798
Tổng	60.840.632.594	67.845.230.186

(*) Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng là các hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại lãi suất từ 1,8% /năm đến 4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá gốc
Ngắn hạn	2.518.636.260	2.518.636.260		
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	500.000.000	500.000.000		35.205.836.260
- Trái phiếu				23.187.200.000
Công ty TNHH Sai Gon Glory - TVSI				10.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Vương (ii)	2.018.636.260	2.018.636.260	(2.018.636.260)	2.018.636.260
Tổng	2.518.636.260	2.518.636.260	(2.018.636.260)	35.205.836.260
				(2.018.636.260)

(i) Khoản tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,5%/ năm.

(ii) Khoản mục trái phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Vương với giá trị là 2.018.636.260 đồng, lãi suất 12%/năm; đã đến hạn đáo hạn ngày 08/8/2022, Công ty đang làm việc với Công ty Cổ phần Việt Vương để thu hồi. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đã trích lập 100% dự phòng rủi ro cho khoản trái phiếu này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên kết Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	30%	600.000.000	1.479.288.794	600.000.000	(*)
Tổng			600.000.000	1.479.288.794	600.000.000	(*)

(*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn khác do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kê toán Việt Nam chưa có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ..

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
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 Tạ Thị Hòa	9.811.736.600	9.783.736.600
50.871.180.788	50.871.180.788	62.563.352.498
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	42.947.175.879	109.691.659.527
Tổng	115.481.151.355	193.889.806.713
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 7.1</i>	<i>50.871.180.788</i>	<i>62.563.352.498</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Xây lắp Cơ điện Handico 6	-	3.007.047.227
Công ty TNHH bất động sản REE (i)	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Thịnh Phát Group (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	32.856.686.375	13.935.676.739
Tổng	52.856.686.375	91.942.723.966

(i) Khoản ứng trước Công ty TNHH bất động sản REE theo Hợp đồng Nguyên tắc số 241224/2024/HĐNT/RL-HD6.HL về việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cao tầng (khu đất có ký hiệu NOCT) thuộc dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, Tỉnh Hưng Yên.

(ii) Khoản Công ty ứng trước cho nhà thầu dự án Quang Hanh hiện tại dự án đang chờ phê duyệt để đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5 Phái thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	62.000.139.954	-	78.750.139.954	-
Công ty CP bất động sản Land 6 (1)	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	-
Công ty Cổ phần mặt dựng CAG	-	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico6 (2)	25.100.000.000	-	20.000.000.000	-
Nguyễn Việt Hồng (3)	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Phạm Văn Hải (4)	-	-	14.000.000.000	-
Các cá nhân khác	5.740.000.000	-	7.590.000.000	-
Tổng	62.000.139.954	-	78.750.139.954	-
Trong đó: Phái thu cho vay bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 7.1	25.100.000.000	-	20.000.000.000	-

(1). 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 trục (A-C) từ trục 8-10-tầng 01- Tòa nhà CT3 Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm Hà Nội, diện tích 591 m²; Giá trị góp 40% vốn tại dự án Đầu tư xây dựng công trình Hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(2). Hợp đồng vay tiền số 17.12/2024/HĐVT/HL-HME ngày 17/12/2024, thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 4%/năm, không có tài sản thế chấp.

(3). 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 31/12/2025 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tại thời điểm 31/12/2025 là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m² tại Keangnam Hà Nội Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, Thành phố Hà Nội.

(4). Hợp đồng kinh tế ngày 18/12/2024, thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 4%/năm, biện pháp bảo đảm là được cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất số CR555016 do văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 21/6/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	383.000.000	-	3.000.000	-
Tạm ứng	30.737.505.655	(2.641.950.302)	34.584.501.073	(2.641.950.302)
Phải thu khác	103.027.396.440	(2.618.500.000)	108.017.230.949	(2.618.500.000)
<i>Công ty TNHH Viễn Tin HN (i)</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>
<i>Tiền đất dự án Quang Hanh nộp cho cơ quan thuế Địa phương (ii)</i>	<i>46.275.650.193</i>	<i>-</i>	<i>46.275.650.193</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Bảo hiểm BSH Thủ đô</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.867.664.648</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>18.087.046.247</i>	<i>(2.618.500.000)</i>	<i>17.209.216.108</i>	<i>(2.618.500.000)</i>
Tổng	134.147.902.095	(5.260.450.302)	142.604.732.022	(5.260.450.302)

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 08/8/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHD/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 m², ký hiệu HH Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội, nay là phường Đại Mỗ, TP 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.

(ii) Khoản tiền thuế đất của dự án Quang Hanh – Quảng Ninh, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long chuyển vào tài khoản của Công ty CP Xây dựng và thương mại Trường Lộc để Công ty CP Xây dựng và thương mại Trường Lộc nộp cho Chi cục thuế khu vực Cẩm Phả - Vân Đồn – Cô Tô; Theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long hợp tác đầu tư với Công ty CP Xây dựng và Thương mại Trường Lộc để thực hiện dự án này. Nguyên nhân, do chưa chuyển được tên hồ sơ đất sang tên của Nhà 6 Hạ Long, mà đứng tên trong hồ sơ đất là của Công ty CP Trường Lộc.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.785.098.767	-	9.116.938.871	-
<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>2.922.842.771</i>	<i>-</i>	<i>9.116.938.871</i>	<i>-</i>
Tổng	9.785.098.767	-	9.116.938.871	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Đối tượng	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)		
Phải thu khách hàng	2.149.477.441	(2.149.477.441)	3.870.891.761	(3.870.891.761)	-	-
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)	-	-
Phải thu khác	2.618.500.000	(2.618.500.000)	2.618.500.000	(2.618.500.000)	-	-
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)	-	-
Trả trước cho người bán	1.208.252.850	(1.208.252.850)	1.208.252.850	(1.208.252.850)	-	-
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)	-	-
Tạm ứng	2.641.950.302	(2.641.950.302)	2.641.950.302	(2.641.950.302)	-	-
Ông Bùi Sỹ Hiến	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)	-	-
Tổng	8.618.180.593	(8.618.180.593)	10.339.594.913	(10.339.594.913)	-	-

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, P. Thanh Xuân
TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý		TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ								
Số dư tại 01/01/2025	-	37.951.825.270		11.714.940.453	415.593.334		52.850.801.360	102.933.160.417
Tăng trong năm	9.132.150.646	-	-	-	-	-	-	9.132.150.646
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.132.150.646	-	-	-	-	-	-	9.132.150.646
Số dư tại 31/12/2025	9.132.150.646	37.951.825.270		11.714.940.453	415.593.334		52.850.801.360	112.065.311.063
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ								
Số dư tại 01/01/2025	-	14.933.158.608		10.548.125.497	415.593.334		2.660.886.921	28.557.764.360
Tăng trong năm	2.972.267.200	1.664.000.004		150.813.456	-		2.538.880.056	7.325.960.716
Khấu hao trong năm	2.972.267.200	1.664.000.004		150.813.456	-		2.538.880.056	7.325.960.716
Số dư tại 31/12/2025	2.972.267.200	16.597.158.612		10.698.938.953	415.593.334		5.199.766.977	35.883.725.076
GIÁ TRỊ CÒN LẠI								
Tại 01/01/2025	-	23.018.666.662		1.166.814.956	-		50.189.914.439	74.375.396.057
Tại 31/12/2025	6.159.883.446	21.354.666.658		1.016.001.500	-		47.651.034.383	76.181.585.987

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 23.614.224.512 VND, tại ngày 01/01/2025 là 23.614.224.512 VND.

26
KAM AN 4 27/12/25

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
	VND	trong năm VND	trong năm VND	VND
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	8.929.221.417	40.360.788	-	8.969.582.205
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.929.221.417	40.360.788	-	8.969.582.205
Giá trị hao mòn lũy kế	321.289.200	7.025.725.551	-	7.347.014.751
- Nhà và quyền sử dụng đất	321.289.200	7.025.725.551	-	7.347.014.751
Giá trị còn lại	8.607.932.217	-	7.025.725.551	1.622.567.454
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.607.932.217	-	7.025.725.551	1.622.567.454

Bất động sản đầu tư của Công ty là Sàn tầng áp mái chung cư cao tầng E1 Hạ Long, Quảng Ninh; 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, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội, và sàn thương mại tại tòa nhà Diamond Lê Văn Lương, Hà Nội được Công ty mua chờ tăng giá để bán.

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 chưa 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 hợp nhất.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án thuộc vốn ngân sách thành phố Hà Nội	-	1.438.848.234
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa- Nhân Chính	-	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	330.263.185.895	110.807.365.746
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính (i)	104.784.897.877	107.218.537.916
Chi phí Dự án khu nhà ở tỉnh Thái Bình cũ, nay là tỉnh Hưng Yên (ii)	221.889.460.188	-
Các công trình khác	3.588.827.830	3.588.827.830
Tổng	330.263.185.895	112.246.213.980

(i) Dự án Trung Hòa - Nhân Chính được liên doanh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, hiện tại hai bên chưa quyết toán dự án nên chưa kết chuyển chi phí Xây dựng cơ bản dở dang vào giá thành của hàng tồn kho, các bên đang tiến hành làm việc và quyết toán công trình.

(ii) Theo Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái bình (cũ); đồng ý để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hà Nội được thực hiện đầu tư Dự án Phát triển Nhà ở Thương mại Khu dân cư phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên (phường Bồ Xuyên Thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cũ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn	1.187.757.216	68.353.690
Chi phí CCDC	94.551.231	68.353.690
Chi phí khác	1.093.205.985	-
Tổng	1.187.757.216	68.353.690

5.13 Lợi thế thương mại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	5.558.175.597	6.958.175.597
Phát sinh tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	1.400.000.000	1.400.000.000
Lợi thế thương mại cuối năm	4.158.175.597	5.558.175.597
Chi tiết:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà số 6 Hạ Long</i>	<i>4.158.175.597</i>	<i>5.558.175.597</i>
Tổng	4.158.175.597	5.558.175.597

5.14 Phải trả người bán

	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
a. Ngắn hạn	30.925.346.165	30.925.346.165	52.621.722.704	52.621.722.704
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 Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	-	-	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	19.938.917.165	19.938.917.165	41.635.293.704	41.635.293.704
Tổng	30.925.346.165	30.925.346.165	52.621.722.704	52.621.722.704

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các đối tượng khác nộp tiền trước mua căn hộ	12.059.553.847	6.555.289.482
Tổng	12.059.553.847	6.555.289.482

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 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)
Phải nộp	41.258.849.800	8.565.329.074	48.458.152.183	1.366.026.691
Thuế giá trị gia tăng	16.003.809.493	3.658.347.573	19.236.824.153	425.332.913
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.009.298.667	2.374.598.024	26.054.667.975	329.228.716
Thuế TNDN phát sinh năm nay	24.009.298.667	2.370.647.876	26.050.717.827	329.228.716
Thuế TNDN các năm trước	-	3.950.148	3.950.148	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.245.741.640	584.951.443	1.219.228.021	611.465.062
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.070.923.975	1.070.923.975	-
Thuế Môn bài	-	8.000.000	8.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	868.508.059	868.508.059	-
Phải thu	1.046.368.170	-	180.396.099	1.226.764.269
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.924.418	-	-	256.924.418
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	47.640.659	47.640.659
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	789.443.752	-	-	789.443.752
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	132.755.440	132.755.440

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí quản lý vận hành miễn 2 năm cho cư dân	4.188.326.405	11.638.496.064
Chi phí khắc phục hậu quả bão Yagi	-	14.374.544.475
12	1.417.877.702	1.644.594.909
Chi phí công trình bể bơi Hạ Long	-	4.049.263.753
Tổng	5.606.204.107	31.706.899.201

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.403.680.339	-
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	1.403.680.339	-
Dài hạn	-	12.838.729.668
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	-	12.838.729.668
Tổng	1.403.680.339	12.838.729.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.19 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	104.661.521.042	73.028.043.805
Kinh phí công đoàn	416.818.983	582.595.726
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.378.259.068	7.378.259.068
Phải trả, phải nộp khác	96.854.442.991	65.067.189.011
<i>Ban quản trị tòa nhà Green Diamond (i)</i>	-	18.751.990.882
<i>Phải trả tiền đặt cọc căn hộ</i>	21.054.297.994	21.054.297.994
<i>Công ty ASIA (i)</i>	34.900.000.000	-
<i>Phải trả tiền lợi nhuận tạm chia liên doanh dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính</i>	35.805.752.523	-
<i>Phải trả khác</i>	5.094.392.474	25.260.900.135
Dài hạn	76.045.739.413	63.752.558.123
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp vốn Liên doanh (dự án C1 Trung Hòa- Nhân Chính) (*)	65.095.739.413	52.802.558.123
Công ty CP Đại Hải Hà góp vốn theo Hợp đồng số 12/2009 (dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư DTT VN	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
Tổng	180.707.260.455	136.780.601.928
<i>(Trong đó: phải trả bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>370.904.109</i>	<i>166.836.162</i>

(i) Tiền quỹ bảo trì Tòa nhà Green Diamond Công ty phải trả BQT tòa nhà.

(*) 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.

5.20 Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn	24.822.264.292	24.822.264.292
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	24.822.264.292	24.822.264.292
Tổng	24.822.264.292	24.822.264.292

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 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 ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Hoàng Đạo Thủy	-	-	-	-	78.815.340.000	78.815.340.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (1)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay cá nhân (2)	30.715.340.000	30.715.340.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP á Châu - PGD Hoàng Đạo Thủy (3)	120.402.493.323	120.402.493.323	124.583.233.323	7.214.990.000	33.715.340.000	33.715.340.000
Ngân hàng thương mại cổ phần	54.075.010.000	54.075.010.000	61.290.000.000	7.214.990.000	-	-
Quần Đới (4)	63.293.233.323	63.293.233.323	63.293.233.323	-	-	-
Bùi Long Hải (5)	3.034.250.000	3.034.250.000	-	-	3.034.250.000	3.034.250.000
Tổng	176.217.833.323	176.217.833.323	134.583.233.323	40.214.990.000	81.849.590.000	81.849.590.000
<i>(Trong đó: Vay bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	44.700.000.000	44.700.000.000	-	3.000.000.000	47.700.000.000	47.700.000.000

(1). Hợp đồng kinh tế số 18.12/2024/HEKT/HME-HDD06, ngày ký 18/12/2024, thời hạn 3 tháng từ ngày 19/12/2024 lãi suất 4,3%. Số tiền vay 25.100.000.000 đồng; không có tài sản thế chấp do Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico 6 là Công ty liên kết.

(2) Vay cá nhân là các hợp đồng vay cá nhân trong Công ty theo lãi suất thỏa thuận từng thời kỳ, lãi suất cao nhất là 12%/năm. Vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

(3) Hợp đồng cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Á Châu số DDO.DN.6613.100425 ngày 17/04/2025, số tiền 65.000.000.000 đồng, cho vay để thanh toán mua lại 1 phần đất để thực hiện dự án BĐS "Xây dựng nhà ở thương mại tại Khu đất trụ sở cũ của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh tại phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình" (nay là phường Bồ Xuyên, tỉnh Hưng Yên), lãi suất 7.8%/năm, thời gian cho vay là 60 tháng. Tài sản thế chấp là BĐS địa chỉ Thửa đất KS-E1 khu ĐTM Vượng Đăng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, chủ sở hữu là Ông Văn Đình Cường và bà Tạ Thị Hòa gồm có các tài sản như sau: căn TMDV 1 ở tầng 1; các căn TMDV 1, TMDV 2A, TMDV 2B, TMDV 3A, TMDV 3B, TMDV 5A, TMDV 5B, TMDV 6, TMDV 7 tại tầng 4; căn hộ 1810 thuộc chung cư Green Diamond, Nhà ở liền kề ở số LK2-13, LK2-15.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoài Đức số 318342.25.920.37774019.TD ngày 22/09/2025, số tiền 485.000.000.000 đồng, cho vay để thanh toán chi phí thực hiện công trình nhà ở thương mại cao tầng thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình, nay là phường Bồ Xuyên, tỉnh Hưng Yên, thời gian cho vay là 60 tháng. Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long; số phát hành: Á 00528666; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP 26677 do VPĐK Đất đai Thái Bình cấp ngày 14/05/2025.

(5) Hợp đồng vay tài sản số 01/2019/HĐVTS ngày 23/3/2019, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 1%/năm; số dư tiền vay đến 31/12/2024 là 3.034.250.000 đồng. Toàn bộ khoản vay chuyển khoản qua ngân hàng. Không có tài sản đảm bảo, người cho vay được quyền mua căn hộ của dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI
Tầng 2A Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường, P. Thanh Xuân
TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	151.200.000.000	1.273.275.917	17.498.491.463	1.535.326.407	67.161.016.354	1.423.176.288	68.888.702.260	308.979.988.689
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	34.500.000.000	34.500.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	51.534.530.928	-	29.193.498.759	80.728.029.687
Phân phối lợi nhuận	-	-	3.415.714.907	-	-	-	-	3.415.714.907
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.120.000.000)	-	-	(15.120.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	-	(3.415.714.907)	-	-	(3.415.714.907)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái (ii)	-	-	-	-	(2.732.571.926)	-	(1.479.451.478)	(4.212.023.404)
Số dư tại 31/12/2024	151.200.000.000	1.273.275.917	20.914.206.370	1.535.326.407	97.427.260.449	1.423.176.288	131.102.749.541	404.875.994.972
Số dư tại 01/01/2025	151.200.000.000	1.273.275.917	20.914.206.370	1.535.326.407	97.427.260.449	1.423.176.288	131.102.749.541	404.875.994.972
Phân phối lợi nhuận	-	-	139.572.879	-	-	-	-	139.572.879
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	2.456.632.145	-	2.322.564.906	4.779.197.051
Trích quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	-	-	(139.572.879)	-	-	(139.572.879)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ tương thân tương ái (iii)	-	-	-	-	(111.658.302)	-	(1.527.561.140)	(1.639.219.442)
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	(1.423.176.288)	-	(1.423.176.288)
Số dư tại 31/12/2025	151.200.000.000	1.273.275.917	21.053.779.249	1.535.326.407	99.632.661.413	-	131.897.753.307	406.592.796.293

11/21 - 8/12/2025 / 6/11

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

Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 17/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 như sau:

- (i) Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế (năm 2024 đã trích đủ);
- (ii) 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).
- (iii) 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 các cổ đông khác	126.597.550.000	126.597.550.000
Tổng	151.200.000.000	151.200.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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
Cổ tức đã chia	-	15.120.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.120.000	15.120.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.120.000	15.120.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.120.000	15.120.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/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	21.053.779.249	20.914.206.370
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.535.326.407	1.535.326.407

**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 Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.23 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.453.533.933	8.514.288.516

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu xây lắp	19.054.769.091	1.584.631.799
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	24.836.066.965	836.425.375.560
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	70.096.362.422	67.947.297.193
Doanh thu cho thuê bất động sản	7.312.800.000	-
Tổng	<u>121.299.998.478</u>	<u>905.957.304.552</u>

6.2 Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn xây lắp	13.123.302.451	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	23.329.220.053	644.823.157.787
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	54.764.918.222	58.418.738.720
Giá vốn bất động sản cho thuê	7.025.725.551	-
Tổng	<u>98.243.166.277</u>	<u>703.241.896.507</u>

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.288.707.747	8.140.072.711
Lãi trái phiếu đáo hạn	3.005.424.658	-
Tổng	<u>5.294.132.405</u>	<u>8.140.072.711</u>

6.4 Chi phí tài chính

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	4.706.482.357	499.857.324
Chi phí tài chính khác	169.011.220	-
Tổng	<u>4.875.493.577</u>	<u>499.857.324</u>
<i>Trong đó: Lãi vay với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 7.1</i>	<i>370.904.109</i>	<i>441.095.890</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	-	51.030.609.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	11.643.464.280
Chi phí bằng tiền khác	-	39.387.144.930
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.228.520.064	32.508.501.165
Chi phí nhân viên quản lý	10.923.218.369	17.408.124.934
Chi phí vật liệu quản lý	165.753.049	249.024.092
Chi phí đồ dùng văn phòng	289.858.635	193.557.399
Chi phí khấu hao TSCĐ	684.149.032	920.740.494
Thuế phí và lệ phí	1.226.109.164	1.116.948.309
Chi phí (+), hoàn nhập (-) dự phòng	(1.721.414.320)	2.018.636.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.452.865.320	882.697.625
Chi phí bằng tiền khác	5.207.980.815	9.718.772.052
Tổng	18.228.520.064	83.539.110.375

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	3.197.519.767	7.213.491.703
Phí quản lý vận hành dự án chung cư và nhà liền kề	-	1.389.539.165
Cho thuê văn phòng, máy móc	1.817.976.538	1.659.818.180
Thu phạt hợp đồng kinh tế	-	856.859.250
Thu hộ tiền điện, nước căn hộ	-	3.118.853.815
Thu nhập khác	1.379.543.229	188.421.293
Chi phí khác	2.173.914.599	27.251.257.246
Tiền điện, nước	-	4.139.215.667
Chi phí phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	1.633.492.106	685.403.383
Chi phí khắc phục bão Yagi	-	8.706.879.827
Thuế GTGT không được khấu trừ theo BB thanh tra thuế năm 2023	-	5.354.599.953
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	-	389.904.240
Xử lý công nợ	406.309.559	3.939.245.417
Chi phí khác	134.112.934	4.036.008.759
Lợi nhuận khác	1.023.605.168	(20.037.765.543)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.370.647.876	26.050.717.827
Tổng	2.370.647.876	26.050.717.827

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

Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2.456.632.145	51.534.530.928
Các khoản điều chỉnh		
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái</i>	<i>(111.658.302)</i>	<i>(2.732.571.926)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.344.973.843	48.801.959.002
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	15.120.000	15.120.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	155	3.228

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	586.803.237	7.985.571.491
Chi phí nhân công	24.706.734.757	33.212.935.088
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.351.686.267	4.893.641.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262.828.991.810	150.484.316.437
Chi phí khác bằng tiền	60.679.588.017	69.802.754.237
Tổng	363.153.804.088	266.379.218.974

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các nhân sự chủ chốt và người quản lý Công ty

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị			
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	-
Ban Kiểm soát			
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
Ban Tổng Giám đốc			
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	
Người công bố thông tin			
Ông Phạm Ngọc Quỳnh	Lương, Thưởng	344.492.299	273.440.870
Kế toán trưởng			
Dương Thị Thái Hương	Lương, Thưởng	427.780.000	418.695.857
Tổng		3.624.386.606	3.673.110.484

Giao dịch với bên liên quan khác

Trả vay, lãi vay đã trả, lãi vay phải trả	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền vay đã trả				
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Vốn vay đã trả	3.000.000.000	-
Lãi vay đã trả				
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay đã trả	-	140.191.781
Lãi vay phải trả			370.904.109	441.095.890
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	70.000.000	140.191.781
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	95.260.274	95.260.274
Ông Bế Ngọc Long	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	15.123.287	15.123.287
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Lãi vay phải trả	190.520.548	190.520.548

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

Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tường,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng				
Tạ Thị Hòa	Cổ đông lớn	Phải thu khách hàng	50.871.180.788	62.563.352.498
Phải thu về cho vay				
Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	25.100.000.000	20.000.000.000
Phải trả khác			370.904.109	166.836.162
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	70.000.000	-
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	95.260.274	44.383.561
Ông Bế Ngọc Long	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
Phải trả vay ngắn hạn			44.700.000.000	47.700.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)	Công ty liên kết	Phải trả vay	25.100.000.000	25.100.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Phải trả vay	6.000.000.000	9.000.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Phải trả vay	12.000.000.000	12.000.000.000

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Bế Ngọc Long