

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Địa chỉ: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 39

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

Địa chỉ: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp.

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 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, Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên
Ông Đặng Bá Toàn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/6/2026)

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 Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được soát xét 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



Bé Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính 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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 14 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

**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 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		139.762.805.693	151.279.786.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	3.728.793.630	34.740.738.595
1. Tiền	111		3.728.793.630	34.740.738.595
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.226.700.565	32.160.139.954
1. Đầu tư ngắn hạn khác	125	5.2	28.226.700.565	32.160.139.954
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.094.874.133	75.176.963.481
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	53.708.328.566	45.726.603.110
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	18.901.862.216	9.565.922.541
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	26.102.863.944	28.502.618.423
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.6	(8.618.180.593)	(8.618.180.593)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	17.411.234.410	8.155.576.527
1. Hàng tồn kho	141		17.411.234.410	8.155.576.527
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		301.202.955	1.046.368.170
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	301.202.955	1.046.368.170
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260+270)	200		277.558.436.506	368.607.237.225
II. Tài sản cố định	220		63.347.454.542	47.253.814.479
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	63.347.454.542	47.253.814.479
- Nguyên giá	222		84.579.946.966	75.280.102.754
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.232.492.424)	(28.026.288.275)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.9	1.622.567.454	1.622.567.454
1. Nguyên giá	241		8.969.582.205	8.969.582.205
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(7.347.014.751)	(7.347.014.751)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.656.420.586	108.373.725.707
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	1.656.420.586	108.373.725.707
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	210.263.923.600	210.263.923.600
1. Đầu tư vào công ty con	261		170.999.223.600	170.999.223.600
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		600.000.000	600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		38.664.700.000	38.664.700.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		668.070.324	1.093.205.985
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	668.070.324	1.093.205.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		417.321.242.199	519.887.023.952

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	VND
				Trình bày lại
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		162.956.224.922	254.754.736.670
I. Nợ ngắn hạn	310		138.080.979.974	168.609.628.776
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	15.977.740.587	25.769.555.865
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	1.641.891.740	9.113.937.616
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	5.14	7.378.259.068	7.378.259.068
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	9.457.370.010	488.732.472
5. Phải trả người lao động	315		3.650.000.000	27.027.826
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.161.988.543	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	21.310.951.265	47.499.892.914
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	74.011.555.746	74.700.000.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		3.491.223.015	3.632.223.015
II. Nợ dài hạn	330		24.875.244.948	86.145.107.894
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	14.775.876.467	76.045.739.413
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.18	10.099.368.481	10.099.368.481
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	254.365.017.277	265.132.287.282
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	412		1.273.275.917	1.273.275.917
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.286.957.090	19.286.957.090
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		82.604.784.270	93.372.054.275
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		78.252.054.275	91.976.325.488
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		4.352.729.995	1.395.728.787
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		417.321.242.199	519.887.023.952

Người lập



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026



Bế Ngọc Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	157.291.572.030	25.650.256.971
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		157.291.572.030	25.650.256.971
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	135.109.338.552	20.626.217.717
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		22.182.233.478	5.024.039.254
5. Lãi, lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	9.851.454	12.105.501
7. Chi phí tài chính	23	6.4	1.698.662.981	1.844.726.850
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.698.662.981	1.844.726.850
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	14.547.686.728	3.854.743.079
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30=20+21+22-(23+25+26)	30		5.945.735.223	(663.325.174)
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.648.648.148	1.335.147.186
12. Chi phí khác	32	6.7	1.710.176.702	78.026.558
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(61.528.554)	1.257.120.628
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		5.884.206.669	593.795.454
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.531.476.674	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		4.352.729.995	593.795.454

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc







Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bé Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.884.206.669	593.795.454
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.239.766.146	1.239.766.146
- Các khoản dự phòng	03		-	(1.721.414.320)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.657.999.602)	(12.105.501)
- Chi phí đi vay	06		1.698.662.981	1.844.726.850
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.164.636.194	1.944.768.629
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.891.157.900)	17.963.829.860
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.255.657.883)	3.840.692.254
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.531.339.229)	(21.007.996.288)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		425.135.661	(833.684.704)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(283.969.008)	(455.123.288)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(141.000.000)	(114.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15.513.352.165)	1.337.986.463
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ			300.000.000	-
1. và các tài sản dài hạn khác	22			
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.851.454	12.105.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		309.851.454	12.105.501
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		32.311.555.746	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.000.000.000)	(3.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.120.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.808.444.254)	(3.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(31.011.944.965)	(1.649.908.036)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	34.740.738.595	4.746.193.319
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	3.728.793.630	3.096.285.283

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bé Ngọc Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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), 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 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp.

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 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, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 35 người, tại ngày 01/01/2026 là 35 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 đầu. 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, mố, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: 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.

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 30 tháng 6 năm 2026, 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 %
Công ty con				
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75,0%	75,0%
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Thửa đất KS-E1 Khu đô thị mới Vừng Đăng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Đầu tư kinh doanh Bất động sản	70,0%	70,0%
Công ty Cổ phần Thập Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,4%	71,4%
Công ty Liên kết				
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Thương mại, Xây dựng	30,0%	30,0%

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

Từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 thay thế 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 số 200/2014/TT- BTC.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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 theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01 đến ngày 30/6.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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 giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 giữa niên độ.

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 Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát

Công ty là bên góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản đầu tư khác trên Báo cáo tài chính.

Công ty là bên nhận góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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.

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 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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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:

	(Số năm)
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 hữu hình khác	05 - 10

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 kỳ.

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

Nguyên tắc kế toán

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 riêng giữa niên độ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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.

Nguyên tắc kế toán Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí sửa chữa Văn phòng

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

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 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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính (Tiếp theo)

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 đi 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 hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Bao gồm các khoản tiền người mua đặt cọc trả trước căn hộ đến thời điểm lập Báo cáo tình hình tài chính được ghi nhận và trình bày tại khoản mục doanh thu chờ phân bổ.

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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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 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. 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, 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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế khác (Tiếp theo)

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.

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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	975.524.383	298.771.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	2.753.269.247	34.441.967.171
Cộng	3.728.793.630	34.740.738.595

(i) Trong đó tiền gửi không kỳ hạn:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - MB Quốc Oai	1.426.973	32.676.393.251
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Cầu Giấy	2.008.743.770	-
Đối tượng khác	743.098.504	1.765.573.920

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP với lãi suất từ 3,4% - 5,8%/năm

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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
- Cho vay	28.226.700.565	28.226.700.565	-	32.160.139.954	32.160.139.954	-
Công ty CP Bất động sản Land 6 (1)	28.226.700.565	28.226.700.565	-	32.160.139.954	32.160.139.954	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	9.226.700.565	9.226.700.565	-	9.226.700.565	9.226.700.565	-
Ông Nguyễn Việt Hồng (2)	-	-	-	3.933.439.389	3.933.439.389	-
Các cá nhân khác	18.000.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Cộng	28.226.700.565	28.226.700.565	-	32.160.139.954	32.160.139.954	-

- (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 5-10; Trục (C-E) 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 tổ hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.
- (2) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2020/HĐVTV ngày 17/01/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 15.000.000.000 đồng với lãi suất 0% và Hợp đồng số 02/2020/HĐVTV ngày 28/04/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cùng với lãi suất 0%; Hợp đồng số 03/2021/HĐVTV ngày 14/10/2021 cho vay 500.000.000 đồng, lãi suất 0%; Hợp đồng số 04/2022/HĐVTV ngày 23/3/2022 cho vay 1.000.000.000 đồng, lãi Suất 0%, đến thời điểm 30/6/2026 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo lãnh là Căn hộ A101 Đứng tên các Ông Bà: Ông Trần Doãn Thanh, Bà Nguyễn Phương Hải, Ông Ngô Khánh Tùng, Bà Phạm Phương Liên có diện tích 463,64 m2 tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, theo Hợp đồng số A01/KENGNAM VINA ngày 21/11/2010 cho thuê dài hạn Căn hộ số 101 giữa Keangnam Vina và Ông Trần Doãn Thanh, Bà Nguyễn Phương Hải, Ông Ngô Khánh Tùng, Bà Phạm Phương Liên ngày 21/11/2010 và văn bản xác nhận tất toán ngày 19/7/2013. Giá trị căn hộ bảo lãnh nêu trên ghi trong giấy bảo lãnh là 37.635.000.000 đồng; thời hạn đổi tài sản bảo lãnh là 5 năm.

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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) Trình bày lại		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a. Đầu tư vào Công ty con	170.999.223.600	170.999.223.600	-	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	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	164.500.000.000	164.500.000.000	-	164.500.000.000	164.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	499.223.600	499.223.600	-	499.223.600	499.223.600	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-
c. Đầu tư dài hạn khác	38.664.700.000	38.664.700.000	-	38.664.700.000	38.664.700.000	-
Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (i)	34.664.700.000	34.664.700.000	-	34.664.700.000	34.664.700.000	-
Dự án Xây dựng tuyến đường ven biển Phú Yên	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Cộng	210.263.923.600	210.263.923.600	-	210.263.923.600	210.263.923.600	-

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, 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 B 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 Vãn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội cũ), nay là phường Từ Liêm, Hà Nội. Bên B được hưởng toàn bộ giá trị đầu tư của toàn nhà trên diện tích đất 2.200 m²; quản lý kinh doanh tầng hầm, tầng kỹ thuật và các diện tích công cộng khác trên diện tích đất 2.200 m².

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. Hiện tại, Công ty đang thỏa thuận với bên A để chuyển nhượng dự án cho bên A.

Khoản đầu tư này là chuyển từ phải thu khác sang, không phải là khoản đầu tư phát sinh trong kỳ.

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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	53.708.328.566	(2.149.477.441)	45.726.603.110	(2.149.477.441)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long	11.305.516.646	-	-	-
Ban quản lý dự án đầu tư và Xây dựng EMICO	6.882.521.963	-	6.882.521.963	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông TP Hà Nội	4.968.536.125	-	4.968.536.125	-
Công ty Cổ phần bất động sản Land 6	9.811.736.600	-	9.811.736.600	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	20.740.017.232	(2.149.477.441)	24.063.808.422	(2.149.477.441)
Cộng	53.708.328.566	(2.149.477.441)	45.726.603.110	(2.149.477.441)
Phải thu khách hàng là bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)	12.292.265.381		877.885.721	

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công TNHH Đầu tư thương mại và Xây dựng	-	-	2.654.039.101	-
Công ty Cổ phần xây lắp Cơ điện Handico 6	353.370.637	-	1.444.561.786	-
Công ty cổ phần kỹ thuật nền móng IPC	1.858.326.037	-	-	-
Công ty CP đầu tư và XNK Mỹ Sơn	1.492.090.090	-	838.546.340	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ	5.460.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	9.738.075.452	(1.208.252.850)	4.628.775.314	(1.208.252.850)
Cộng	18.901.862.216	(1.208.252.850)	9.565.922.541	(1.208.252.850)
Trả trước cho người bán là bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)	5.813.370.637		-	

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.5 Phải thu khác

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) Trình bày lại	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	26.102.863.944	(5.260.450.302)	28.502.618.423	(5.260.450.302)
Phải thu cổ tức	1.378.906.896	-	1.378.906.896	-
Tạm ứng	15.943.921.286	(2.641.950.302)	15.759.603.820	(2.641.950.302)
Phải thu khác	8.780.035.762	(2.618.500.000)	11.364.107.707	(2.618.500.000)
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>8.780.035.762</i>	<i>(2.618.500.000)</i>	<i>11.364.107.707</i>	<i>(2.618.500.000)</i>
Cộng	26.102.863.944	(5.260.450.302)	28.502.618.423	(5.260.450.302)
<i>Trong đó, phải thu bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>1.378.906.896</i>	<i>-</i>	<i>1.378.906.896</i>	<i>-</i>

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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

		30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Khoản mục	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu khách hàng	2.149.477.441	-	-	-	-
	452.393.520	-	- Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây	-	- Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây
	419.760.000	-	- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	-	- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội
	1.277.323.921	-	- Các đối tượng khác	-	- Các đối tượng khác
Phải thu khác	5.260.450.302	-	-	-	-
	2.598.500.000	-	- Ông Đào Quốc Quyền	-	- Ông Đào Quốc Quyền
	677.958.723	-	- Ông Bùi Sỹ Hiền	-	- Ông Bùi Sỹ Hiền
	1.267.675.442	-	- Ông Nguyễn Thanh Bình	-	- Ông Nguyễn Thanh Bình
	716.316.137	-	- Các đối tượng khác	-	- Các đối tượng khác
Trả trước cho người bán	1.208.252.850	-	-	-	-
	175.000.000	-	- Công ty CP vật tư thiết bị Vạn Tường	-	- Công ty CP vật tư thiết bị Vạn Tường
	180.250.000	-	- Công ty CP xây dựng lắp đặt điện Đức Linh	-	- Công ty CP xây dựng lắp đặt điện Đức Linh
	853.002.850	-	- Các đối tượng khác	-	- Các đối tượng khác
Cộng	8.618.180.593	-	-	8.618.180.593	-

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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN
 Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
 Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) Trình bày lại	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	17.411.234.410	-	8.155.576.527	-
Dự án Chung cư thương mại cao tầng Diamond Light thuộc - DA Bồ Xuyên, phường Thái Bình	10.194.763.694	-	6.862.255.996	-
Các công trình khác	7.216.470.716	-	1.293.320.531	-
Cộng	17.411.234.410	-	8.155.576.527	-

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, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục các Tài sản cố định hữu hình tại 30/06/2026:

TÀI SẢN	NGUYÊN GIÁ TẠI		KHẤU HAO LŨY KẾ TẠI		GIÁ TRỊ CÒN LẠI TẠI	
	30/06/2026		30/06/2026		30/06/2026	
MÁY MÓC THIẾT BỊ	4.821.363.273		4.821.363.273		-	
Máy toàn đạt GPT-3005N- TTTM Vincom	128.000.000		128.000.000		-	
Máy toàn đạt điện tử Leica TS07-5"R500	150.000.000		150.000.000		-	
Vận thăng lồng NTP 2 lồng, 2 tấn Model SC200/200V	1.610.000.000		1.610.000.000		-	
Máy phát điện Denyo công suất 250KVA -A.Bình	370.000.000		370.000.000		-	
Các tài sản còn lại	2.563.363.273		2.563.363.273		-	
PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI TRUYỀN DẪN	9.752.260.453		9.752.260.453		-	
Xe oto Toyota LandCruiser Prado 29A-15364	1.913.792.600		1.913.792.600		-	
Xe oto Land Rover Range Rover 30E-01771	7.838.467.853		7.838.467.853		-	
THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ	415.593.334		415.593.334		-	
Container VP - CV Yên Sở	128.571.429		128.571.429		-	
Máy photo Toshiba E350/355 - PKHKT	35.500.000		35.500.000		-	
Máy Foto Aficio 6002 Scan	58.760.000		58.760.000		-	
Các tài sản còn lại	192.761.905		192.761.905		-	
TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH KHÁC	69.590.729.906		6.243.275.364		63.347.454.542	
Hệ thống điều hoà thông gió trung tâm chiller (HVAC)	38.923.934.306		4.865.491.795		34.058.442.511	
Các tài sản còn lại	30.666.795.600		1.377.783.569		29.289.012.031	

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2026 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/6/2026 (VND)
a. Bất động sản đầu tư chờ bán				
Nguyên giá	8.969.582.205	-	-	8.969.582.205
- Nhà	8.969.582.205	-	-	8.969.582.205
Tổn thất do suy giảm giá trị	7.347.014.751	-	-	7.347.014.751
- Nhà	7.347.014.751	-	-	7.347.014.751
Giá trị còn lại	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454
- Nhà	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454

Bất động sản đầu tư của Công ty là Sàn tầng mái chung cư cao tầng E1 Hạ Long, 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 (cũ), nay là Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội, được Công ty mua chờ tăng giá để bán.

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 30/6/2026 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 Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

Chi tiết Bất động sản đầu tư:

TÀI SẢN	NGUYÊN GIÁ TẠI 30/06/2026	KHẤU HAO LŨY KẾ TẠI 30/06/2026	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TẠI 30/06/2026
Sàn tầng áp mái tòa nhà green Diamond Hạ Long	7.025.725.551	7.025.725.551	-
Các tài sản còn lại	1.943.856.654	321.289.200	1.622.567.454

5.10 Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) Trình bày lại	
	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi	
	Giá trị còn lại		Giá gốc	
Xây dựng cơ bản	1.656.420.586	1.656.420.586	108.373.725.707	108.373.725.707
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	-	-	104.784.897.877	104.784.897.877
Các công trình khác	1.656.420.586	1.656.420.586	3.588.827.830	3.588.827.830
Cộng	1.656.420.586	1.656.420.586	108.373.725.707	108.373.725.707

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	668.070.324	1.093.205.985
Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	668.070.324	1.093.205.985
Cộng	668.070.324	1.093.205.985

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội	1.622.242.189	10.986.429.000
Công ty TNHH đầu tư thương mại và xây dựng Hà Trang	8.029.024.388	-
Các đối tượng khác	6.326.474.010	14.783.126.865
Cộng	15.977.740.587	25.769.555.865
<i>Trong đó phải thu bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	-	7.684.716.159

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại tổng hợp Kim Thành	1.209.524.482	-
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	-	8.739.356.104
Các đối tượng khác	432.367.258	374.581.512
Cộng	1.641.891.740	9.113.937.616
<i>Trong đó, Người mua trả trước là bên liên quan trình bày tại thuyết minh (8.1)</i>	-	8.739.356.104

5.14 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026 VND	01/01/2026 (VND) Trình bày lại
Cổ tức lợi nhuận phải trả	7.378.259.068	7.378.259.068
Cộng	7.378.259.068	7.378.259.068

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026 (VND)	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2026 (VND)
Phải nộp	488.732.472	12.824.386.535	3.855.748.997	9.457.370.010
Thuế giá trị gia tăng	215.973.377	8.969.861.862	3.534.663.130	5.651.172.109
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.274.552.256	-	1.274.552.256
Thuế thu nhập cá nhân	272.759.095	2.553.933.598	295.047.048	2.531.645.645
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	26.038.819	26.038.819	-
Phải thu	1.046.368.170	745.165.215	-	301.202.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.924.418	256.924.418	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	789.443.752	488.240.797	-	301.202.955

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.16 Phải trả khác

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	21.310.951.265	47.499.892.914
Kinh phí công đoàn	323.332.866	298.507.986
Phải trả, phải nộp khác	20.987.618.399	47.201.384.928
Dài hạn	14.775.876.467	76.045.739.413
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) (*)	3.825.876.467	65.095.739.413
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 Cải Dăm	1.250.000.000	1.250.000.000
Cộng	36.086.827.732	123.545.632.327
<i>Trong đó, phải trả bên liên quan trình bày tại (thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.723.784.501</i>	<i>1.444.465.870</i>

(*) Khoản tiền phải trả do nhận vốn góp hợp tác kinh doanh Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính, số 48 Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay ngắn hạn

	30/6/2026 (VND)			Phát sinh trong kỳ (VND)			01/01/2026 (VND)	
	Số có khả năng trả nợ						Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị			Tăng	Giảm		Giá trị	
I. Vay ngắn hạn	74.011.555.746	74.011.555.746	32.311.555.746	33.000.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000
a. Vay Ngân hàng	24.311.555.746	24.311.555.746	24.311.555.746	-	-	-	-	-
Ngân hàng NN & PTNT Cầu Giấy (1)	24.311.555.746	24.311.555.746	24.311.555.746	-	-	-	-	-
b. Vay đối tượng khác	11.100.000.000	11.100.000.000	-	-	-	11.100.000.000	11.100.000.000	11.100.000.000
Ông Văn Đình Cường	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Đối tượng khác	1.100.000.000	1.100.000.000	-	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000
c. Các khoản vay từ các bên liên quan	38.600.000.000	38.600.000.000	8.000.000.000	33.000.000.000	63.600.000.000	63.600.000.000	63.600.000.000	63.600.000.000
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam (2)	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hẹ	3.900.000.000	3.900.000.000	-	15.000.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000	18.900.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (4)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000	25.100.000.000	25.100.000.000
Lê Hoàng Nam	-	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Lê Quốc Bình	-	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Đối tượng khác	1.600.000.000	1.600.000.000	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Cộng	74.011.555.746	74.011.555.746	32.311.555.746	33.000.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000	74.700.000.000

- (1) Hợp đồng tín dụng số 1507-LAV-202600316 ký ngày 23/03/2026 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,8%/năm, áp dụng tối đa tối thiểu 3 tháng đầu sau đó áp dụng lãi suất theo quy định của Giám đốc tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản thế chấp bằng Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Ông Văn Đình Cường và Bà Tạ Thị Hòa theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số công chứng 554/2026/CCGD ngày 16/03/2026.
- (2) Hợp đồng số 01/2026/HĐCV ký ngày 12/02/2026 với Công ty CP Dịch vụ quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam, số tiền: 5 tỷ thời hạn 3 tháng từ 12/02/2026 đến 11/05/2026 và Phụ lục HĐ vay tiền ngày 12/05/2026 thời hạn 3 tháng từ 12/05/2026 đến 11/08/2026. Lãi suất 7%/năm, không có tài sản thế chấp. Và Hợp đồng số 02/2026/HĐCV ký ngày 25/03/2026 với Công ty CP Dịch vụ quản lý và khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam, số tiền: 3 tỷ thời hạn 3 tháng từ 25/03/2026 đến 24/06/2026 và Phụ lục HĐ vay tiền ngày 25/06/2026 thời hạn 3 tháng từ 25/06/2026 đến 24/09/2026. Lãi suất 7%/năm.
- (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.
- (4). 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%, Hợp đồng tự gia hạn khi hết hạn.

**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 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.18 Dự phòng phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	10.099.368.481	10.099.368.481
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.099.368.481	10.099.368.481
Cộng	10.099.368.481	10.099.368.481

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 Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

Chi phí bảo hành lắp đặt tấm tường, xây bao và hoàn thiện nhà cao tầng thuộc dự án Khu chung cư, nhà ở liên kế, kết hợp shophouse thửa đất KS-E1 Khu đô thị mới Vượng Đăng, Hạ Long, Quảng Ninh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	151.200.000.000	1.273.275.917	19.147.384.211	92.227.556.669	1.423.176.288	265.271.393.085
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.395.728.787	-	1.395.728.787
Trích quỹ đầu tư Phát triển	-	-	139.572.879	(139.572.879)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thần tương ái	-	-	-	(111.658.302)	-	(111.658.302)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.423.176.288)	(1.423.176.288)
Số dư tại 31/12/2025	151.200.000.000	1.273.275.917	19.286.957.090	93.372.054.275	-	265.132.287.282
Số dư tại 01/01/2026	151.200.000.000	1.273.275.917	19.286.957.090	93.372.054.275	-	265.132.287.282
Lãi trong kỳ này	-	-	-	4.352.729.995	-	4.352.729.995
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(15.120.000.000)	-	(15.120.000.000)
Số dư tại 30/6/2026	151.200.000.000	1.273.275.917	19.286.957.090	82.604.784.270	-	254.365.017.277

Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 13/2026/NQ-DHĐCĐ ngày 25/6/2026 Công ty chia cổ tức như sau:

Chia cổ tức 10% vốn điều lệ,

Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế (năm 2025 đã trích đủ);

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế và quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế (năm 2025 đã trích đủ).

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	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
Cộng	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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	151.200.000.000	151.200.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	151.200.000.000	151.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	15.120.000.000	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	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 (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	19.286.957.090	19.286.957.090

f. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	8.514.288.516	8.514.288.516

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu xây lắp	46.022.549.474	16.002.889.092
Doanh thu kinh doanh và bán căn hộ	108.624.013.679	6.685.335.879
Doanh thu khác	2.645.008.877	2.962.032.000
Cộng	157.291.572.030	25.650.256.971
<i>Trong đó doanh thu với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>47.467.717.474</i>	<i>21.207.617.909</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn xây lắp	46.011.657.930	13.274.300.274
Giá vốn kinh doanh và bán căn hộ Bất động sản	87.451.491.668	6.351.069.085
Giá vốn khác	1.646.188.954	1.000.848.358
Cộng	135.109.338.552	20.626.217.717

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.851.454	12.105.501
Cộng	9.851.454	12.105.501

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	1.698.662.981	1.844.726.850
Cộng	1.698.662.981	1.844.726.850

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí quản lý		
Chi phí nhân viên quản lý	7.294.719.278	3.156.301.878
Chi phí vật liệu quản lý	77.657.150	47.023.410
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.679.630	123.590.875
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	266.667.788
Thuế phí và lệ phí	40.802.260	421.640.172
Chi phí dự phòng hoàn nhập	-	(1.721.414.320)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.372.072.152	66.748.850
Chi phí bằng tiền khác	3.701.756.258	1.494.184.426
Cộng	14.547.686.728	3.854.743.079

6.6 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Thanh lý tài sản	1.648.148.148	-
Cho thuê văn phòng, máy móc	-	436.363.636
Thu nhập khác	500.000	898.783.550
Tổng	1.648.648.148	1.335.147.186

6.7 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Các khoản truy thu thuế, phạt về thuế	-	78.026.558
Chi phí khác	1.710.176.702	-
Tổng	1.710.176.702	78.026.558

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.884.206.669	593.795.454
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.773.176.702	141.026.558
Chi phí không được trừ	1.773.176.702	63.000.000
Các khoản phạt và truy thu thuế	-	78.026.558
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	1.721.414.320
Chi phí dự phòng đã tính từ các năm trước	-	1.721.414.320
Thu nhập tính thuế	7.657.383.371	(986.592.308)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập	1.531.476.674	-
Cộng	1.531.476.674	-

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.573.667.802	170.614.285
Chi phí nhân công	8.227.236.281	3.533.912.508
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.239.766.146	1.239.766.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.226.401.862	13.578.188.624
Chi phí dự phòng hoàn nhập	-	(1.721.414.320)
Chi phí khác bằng tiền	3.725.140.139	9.307.109.711
Tổng	30.992.212.230	26.108.176.954

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Bên liên quan

Tên cá nhân, tổ chức	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 Thập Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty Cổ phần 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 thân cận trong gia đình 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 Tưởng
Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

b. Thu nhập của các nhân sự chủ chốt

Họ và tên	Chức danh	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lương và Thù lao	357.000.000	312.120.000
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	321.000.000	267.568.000
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Thù lao	21.000.000	21.000.000
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên HĐQT	Thù lao	21.000.000	21.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban Kiểm soát	Thù lao	21.000.000	21.000.000
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên ban Kiểm soát	Lương và Thù lao	16.278.477	132.630.000
Bà Phạm Thị Kim Dung	Thành viên Ban Kiểm soát	Lương và Thù lao	92.850.000	85.641.614
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	192.000.000	164.268.000
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	174.915.000
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc	Lương	252.000.000	-
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	215.011.364
Bà Dương Thị Thái Hương	Kế toán trưởng	Lương	204.000.000	180.960.000
Ông Phạm Ngọc Quỳnh	Người công bố thông tin	Lương	174.600.000	137.872.299
Cộng			1.672.728.477	1.733.986.277

c. Các giao dịch khác

Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Mua hàng		2.720.007.392	163.047.592
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	-	163.047.592
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	104.235.053	-
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện HANDICO 6	Công ty liên kết	2.615.772.339	-
Bán hàng		47.467.717.474	21.207.617.909
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	1.445.168.000	3.103.792.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	46.022.549.474	18.085.920.909
	Dịch vụ khác	-	17.905.000

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Cổ tức đã chia và đã trả trong kỳ

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Cổ tức đã chia và đã trả			3.865.396.000	-
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	2.938.163.000	-
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Cổ tức	159.368.000	-
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên HĐQT	Cổ tức	259.568.000	-
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Cổ tức	459.558.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban kiểm soát	Cổ tức	22.314.000	-
Bà Dương Thị Thái Hương	Kế toán trưởng	Cổ tức	26.425.000	-

Tiền vay đã trả trong kỳ

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Ông Lê Quốc Bình			6.000.000.000	3.000.000.000
Ông Lê Hoàng Nam			12.000.000.000	-
Cộng			18.000.000.000	3.000.000.000

Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ			876.584.384	1.795.110.412
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Chi phí đi vay	29.589.041	479.342.466
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chi phí đi vay	29.753.425	14.794.521
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban kiểm soát	Chi phí đi vay	34.712.329	34.712.329
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Chi phí đi vay	59.178.082	714.082.192
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện HANDICO 6	Công ty liên kết	Chi phí đi vay	535.214.521	535.214.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Chi phí đi vay	188.136.986	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Chi phí đi vay	-	16.964.384
Chi phí đi vay đã trả trong kỳ			374.547.945	360.164.384
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Chi phí đi vay	124.849.315	300.000.000
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chi phí đi vay	-	60.164.384
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Chi phí đi vay	249.698.630	-

**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, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

d. Số dư với các bên liên quan

			30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng			12.292.265.381	877.885.721
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	986.748.735	877.885.721
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Tiền khối lượng công trình	11.305.516.646	-
Phải thu khác			1.378.906.896	1.378.906.896
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Cổ tức	1.378.906.896	1.378.906.896
Trả trước cho người bán			5.813.370.637	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Trả trước cho người bán	5.460.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Trả trước cho người bán	353.370.637	-
			30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Khoản mục	Mối quan hệ	Khoản mục		
Người mua trả tiền trước			-	8.739.356.104
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Ứng trước tiền bán	-	8.739.356.104
Phải trả người bán			-	7.684.716.159
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
Phải trả khác			1.723.784.501	1.444.465.870
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	1.574.195.460	1.038.980.939
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	34.580.822
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	-	95.260.274
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	44.876.712	15.123.287
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	104.712.329	70.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Lãi vay phải trả	-	190.520.548
Phải trả vay			38.600.000.000	63.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả vay	3.900.000.000	18.900.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Phải trả vay	8.000.000.000	-
Ông Bế Ngọc Long	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
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
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các Thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ như sau:

Khoản mục	Số cuối năm trước Đã trình bày VND	Số đầu năm Trình bày lại VND	Chênh lệch VND
NGUỒN VỐN			
I. Nợ ngắn hạn			
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận (i)	-	7.378.259.068	7.378.259.068
7. Phải trả ngắn hạn khác (i)	54.878.151.982	47.499.892.914	(7.378.259.068)

(i): Chuyển đổi số dư khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác về cổ tức, lợi nhuận” về khoản mục “Phải trả cổ tức, lợi nhuận” theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long