

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 45

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

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 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 Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 theo 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.

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.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên
Ông 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 Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



Bế Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Số: 197/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NVI

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 24 tháng 8 năm 2026, từ trang 04 đến 45, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Phạm Thành Nam****Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	Trình bày lại VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		622.630.756.030	618.690.800.082
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	17.514.062.333	60.840.632.594
1. Tiền	111		15.477.957.028	49.029.918.225
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.036.105.305	11.810.714.369
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	58.066.700.565	62.500.139.954
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.018.636.260	2.018.636.260
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(2.018.636.260)	(2.018.636.260)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	500.000.000
4. Đầu tư ngắn hạn khác	125		58.066.700.565	62.000.139.954
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		239.092.000.024	255.202.859.232
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	106.238.911.810	115.481.151.355
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	50.184.683.902	52.856.686.375
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	91.286.584.905	95.483.202.095
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		296.110.795.779	231.674.558.955
1. Hàng tồn kho	141	5.7	296.110.795.779	231.674.558.955
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		11.847.197.329	8.472.609.347
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		11.288.051.506	7.245.845.078
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.16	559.145.823	1.226.764.269
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260+270)	200		139.674.894.434	231.667.800.755
II. Tài sản cố định	220		91.209.814.534	76.181.585.987
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	91.209.814.534	76.181.585.987
- Nguyên giá	222		121.365.155.275	112.065.311.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.155.340.741)	(35.883.725.076)
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		2.574.107.998	108.373.725.707
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	2.574.107.998	108.373.725.707
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	40.064.278.698	40.143.988.794
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		1.399.578.698	1.479.288.794
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		38.664.700.000	38.664.700.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.204.125.750	5.345.932.813
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	745.950.153	1.187.757.216
2. Lợi thế Thương mại	275	5.12	3.458.175.597	4.158.175.597
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		762.305.650.464	850.358.600.837

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		367.831.595.716	443.765.804.544
I. Nợ ngắn hạn	310		204.562.076.594	222.495.307.516
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	19.564.582.650	30.925.346.165
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	4.666.214.812	12.059.553.847
3. Phải trả cổ tức lợi nhuận	313	5.15	9.132.683.878	7.378.259.068
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.16	10.381.569.618	1.366.026.691
5. Phải trả người lao động	315		4.753.424.762	903.257.299
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	7.161.933.936	5.606.204.107
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	1.259.185.794	1.403.680.339
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.19	76.418.247.372	97.283.261.974
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20	62.111.555.746	55.815.340.000
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		9.112.678.026	9.754.378.026
II. Nợ dài hạn	330		163.269.519.122	221.270.497.028
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.19	14.775.876.467	76.045.739.413
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.20	123.735.118.363	120.402.493.323
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.21	24.758.524.292	24.822.264.292
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.22	394.474.054.748	406.592.796.293
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.200.000.000	151.200.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>151.200.000.000</i>	<i>151.200.000.000</i>
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	21.053.779.249
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		635.302.307	1.535.326.407
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		88.327.803.271	99.632.661.413
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>420a</i>		<i>84.512.661.413</i>	<i>97.176.029.268</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>420b</i>		<i>3.815.141.858</i>	<i>2.456.632.145</i>
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	421		131.983.894.004	131.897.753.307
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		762.305.650.464	850.358.600.837
(440 = 300+400)				

Người lập



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	137.207.923.127	33.156.131.530
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		137.207.923.127	33.156.131.530
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	113.398.039.170	26.762.304.753
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		23.809.883.957	6.393.826.777
6. Lãi, lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	518.264.540	4.132.075.291
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.698.662.981	2.832.114.946
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.698.662.981	2.707.966.192
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	16.987.694.860	8.097.834.843
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(79.710.096)	894.957.361
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		5.562.080.560	490.909.640
13. Thu nhập khác	31	6.6	1.752.883.201	1.353.430.773
14. Chi phí khác	32	6.7	1.791.229.688	264.894.558
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(38.346.487)	1.088.536.215
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		5.523.734.073	1.579.445.855
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.622.451.518	159.538.608
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.901.282.555	1.419.907.247
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		3.815.141.858	1.249.359.608
22. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		86.140.697	170.547.639
23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	252	79

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc







Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		5.523.734.073	1.579.445.855
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.305.177.662	2.176.846.758
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(518.264.540)	(5.027.032.652)
- Chi phí đi vay	06		1.698.662.981	2.707.966.192
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.009.310.176	1.437.226.153
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.167.333.174	109.737.898.987
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(64.436.236.824)	60.414.599
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		89.596.317	(54.720.877.029)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		441.807.063	(135.786.563)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(283.969.008)	(1.318.362.630)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(231.452.070)	(8.099.277.271)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.000.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(756.200.000)	(681.195.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(42.999.811.172)	46.280.041.246
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		(917.687.412)	(162.452.458.938)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.648.648.148	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.433.439.389	43.187.200.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	4.132.075.291
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.164.400.125	(115.133.183.647)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		27.644.180.786	61.290.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.015.340.000)	(23.000.000.000)
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		(5.491.159.214)	38.290.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(43.326.570.261)	(30.563.142.401)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	60.840.632.594	67.845.230.186
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	17.514.062.333	37.282.087.785

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương


Bế Ngọc Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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) 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 thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 theo 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 Tường, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 122 người, tại ngày 01/01/2026 là 132 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 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, 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ góp vốn %
Công ty con				
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và Khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Tầng 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, Thành phố 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 Vừng Đăng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Đầu tư dự án, 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 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, Thành phố 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 giữa niên độ

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 hợp nhất giữa niên độ, 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 hợp nhất 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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Từ ngày 01/01/2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trường hợp việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC làm thay đổi cách trình bày số liệu so sánh, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh để đảm bảo nguyên tắc nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ báo cáo. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo phương pháp vốn chủ sở hữu và trên cơ sở nguyên tắc kế toán dồn tích, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 202/TT-BTC của Bộ Tài chính, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2026. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 chủ yếu giữa các Công ty trong cùng Công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Báo cáo tài chính 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 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.

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 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 hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương 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.

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, tiền gửi 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 đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 gốc trên 3 tháng, 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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 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.

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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí 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. Phương pháp tính giá hàng xuất kho 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 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:

**Thời gian khấu hao
(Số năm)**

Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10
Dụng cụ quản lý, TSCĐ khác	03 - 05

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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 3 năm.

Chi phí truyền truyền quảng cáo bán hàng

Chi phí truyền 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 kỳ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- 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 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 chờ phân bổ

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

Doanh thu chờ phân bổ tiền cho thuê cửa hàng, nhà hàng kinh doanh cho nhiều kỳ,

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại 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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 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 được ghi nhận theo số chênh lệch 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 mua lại của chính mình.

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 hóa

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

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

Doanh thu dịch vụ khác

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tài chính hợp nhất 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:

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

- (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 tài chính hợp nhất 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 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.

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.

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 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.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 kỳ.

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 kỳ Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đồng nhất, không có bộ phận hoạt động kinh doanh khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	4.037.821.865	2.592.678.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	11.440.135.163	46.437.239.990
Các khoản tương đương tiền (ii)	2.036.105.305	11.810.714.369
Tổng	17.514.062.333	60.840.632.594

Trong đó tiền gửi không kỳ hạn (i)

	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	-
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Trung Yên (Agribank)	1.726.626.813	6.560.701.196
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (Vietinbank)	1.105.711.303	102.110.930
Tiền gửi Ngân hàng VCB - CN Hạ Long	3.217.164.459	3.359.552.590
Đối tượng khác	3.380.461.845	3.738.482.023
Cộng	11.440.135.163	46.437.239.990

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền (Tiếp theo)

Trong đó các khoản tương đương tiền (ii)

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn	2.036.105.305	5.310.714.369
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu Phòng giao dịch Hoàng Đạo Thúy	-	6.500.000.000
Cộng	2.036.105.305	11.810.714.369

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng là tiền gửi có mức lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,7%/năm.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

a. Trái phiếu

	01/01/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị có thể		Giá gốc	Giá trị có thể		Giá gốc
	thu hồi	Giá trị dự phòng		thu hồi	Giá trị dự phòng	
Tổng giá trị trái phiếu	-	(2.018.636.260)	2.018.636.260	-	(2.018.636.260)	(2.018.636.260)
Công ty Cổ phần Việt Vương (i)	-	(2.018.636.260)	2.018.636.260	-	(2.018.636.260)	(2.018.636.260)
Cộng	-	(2.018.636.260)	2.018.636.260	-	(2.018.636.260)	(2.018.636.260)

(i)

Khoản mục trái phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Vương với giá trị là 2.028.482.260 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 30/6/2026, Công ty đã trích lập 100% dự phòng rủi ro cho khoản trái phiếu này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

- 5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)
2. Đầu tư tài chính dài hạn
- b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	01/01/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
		Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng		Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	58.066.700.565	58.066.700.565	-	62.500.139.954	62.500.139.954	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	500.000.000	500.000.000	-
- Cho vay	58.066.700.565	58.066.700.565	-	62.000.139.954	62.000.139.954	-
Công ty CP bất động sản Land 6 (1)	9.226.700.565	9.226.700.565	-	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 CP Xây lắp Cơ điện Handico6 (2)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	25.100.000.000	25.100.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Hồng (3)	18.000.000.000	18.000.000.000	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Đối tượng khác	5.740.000.000	5.740.000.000	-	5.740.000.000	5.740.000.000	-
Tổng	58.066.700.565	58.066.700.565	-	62.500.139.954	62.500.139.954	-
Phải thu cho vay bên liên quan chi tiết thuyết minh (7.1)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	25.100.000.000	25.100.000.000	-

(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 trực (A-C) từ trực 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 hỗn hợp Dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

(2.2) Hợp đồng vay tiền số 01.01/2026/HĐVT/HL-HME ngày 01/01/2026, thời hạn vay 3 tháng, khi hết hạn tự động gia hạn, lãi suất 4%/năm, không có tài sản thế chấp

(3). Hợp đồng cho vay tiền số 01/2020/HĐVT ngày 17/01/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 15.000.000.000 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%; Hợp đồng số 03/2021/HĐVT ngày 14/10/2021 cho vay 500.000.000 đồng, lãi suất 0%; Hợp đồng số 04/2022/HĐVT 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 Hà 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 Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

a. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết	600.000.000	1.399.578.698	-	600.000.000	1.479.288.794	-
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	600.000.000	1.399.578.698	-	600.000.000	1.479.288.794	-
Cộng	600.000.000	1.399.578.698	-	600.000.000	1.479.288.794	-

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
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	38.664.700.000	38.664.700.000	-	38.664.700.000	38.664.700.000	-

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 Mễ Trì, Thành phố Hà Nội. Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội cam kết đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 800 tỷ đồng. Vốn hai bên cam kết góp là 160 tỷ đồng. Số vốn huy động từ các nguồn khác là 640 tỷ đồng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tổng số vốn Công ty đã góp là 34.664.700.000 đồng. 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	-	6.882.521.963	-
Công ty CP bất động sản Land 6	9.811.736.600	-	9.811.736.600	-
Bà Tạ Thị Hòa (i)	50.871.180.788	-	50.871.180.788	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	38.673.472.459	(2.149.477.441)	47.915.712.004	(2.149.477.441)
Cộng	106.238.911.810	(2.149.477.441)	115.481.151.355	(2.149.477.441)

Phải thu khách hàng là bên liên quan (thuyết minh 7.1)

50.871.180.788

(i) Tiền thu các căn hộ Tòa nhà E1 Hạ Long, Quảng Ninh.

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 ty Cổ phần Thịnh Phát Group	26.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần bất động sản Land 6	5.287.993.434	-	5.287.993.434	-
Đối tượng khác	18.896.690.468	(1.208.252.850)	27.568.692.941	(1.208.252.850)
Cộng	50.184.683.902	(1.208.252.850)	52.856.686.375	(1.208.252.850)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu ngắn hạn 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	91.286.584.905	(5.260.450.302)	95.483.202.095	(5.260.450.302)
Ký cược, ký quỹ	1.333.000.000	-	383.000.000	-
Tạm ứng (ii)	30.900.182.422	(2.641.950.302)	30.737.505.655	(2.641.950.302)
Phải thu khác	59.053.402.483	(2.618.500.000)	64.362.696.440	(2.618.500.000)
Tiền đất trúng đấu giá dự án Quang Hanh nộp Kho bạc Nhà nước Quảng Ninh (i)	46.275.650.193	-	46.275.650.193	-
Các đối tượng khác	12.777.752.290	(2.618.500.000)	18.087.046.247	(2.618.500.000)
Tổng	91.286.584.905	(5.260.450.302)	95.483.202.095	(5.260.450.302)

- (i)

Khoản tiền đất trúng đấu giá của dự án Quang Hanh - Quảng Ninh theo Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 08/7/2022 của UBND tỉnh 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 tài khoản của Công ty CP Xây dựng và thương mại Trường Lộc cho Kho bạc Nhà nước, đơn vị thụ hưởng là 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.
- (ii)

Tiền tạm ứng phục vụ sản xuất kinh doanh là khoản tiền Công ty tạm ứng cho nhân viên phụ trách để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hoặc giải quyết công việc được giao theo quy chế quản lý tài chính của các Công ty.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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
Phải thu khách hàng	2.149.477.441	-	-
	452.393.520	-	- Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây
	419.760.000	-	- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội
	1.277.323.921	-	- Các đối tượng khác
Phải thu khác	5.260.450.302	-	-
	2.598.500.000	-	- Ông Đào Quốc Quyền
	677.958.723	-	- Ông Bùi Sỹ Hiền
	1.267.675.442	-	- Ông Nguyễn Thanh Bình
	716.316.137	-	- 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
	180.250.000	-	- Công ty CP xây dựng lắp đặt điện Đức Linh
	853.002.850	-	- Các đối tượng khác
Cộng	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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT - BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) Trình bày lại	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	296.110.795.779	-	231.674.558.955	-
Công trình chung cư cao tầng Bồ Xuyên, phường Thái Bình, Hưng yên (i)	286.859.054.186	-	228.751.716.184	-
Khác	9.251.741.593	-	2.922.842.771	-
Cộng	296.110.795.779	-	231.674.558.955	-

- (i) Công trình "Tòa chung cư thương mại cao tầng" thuộc dự án "Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (khu đất Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Thái Bình cũ)", nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.
- + Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh Thái Bình chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình.
 - + Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 9/9/2022 của UBND tỉnh Thái Bình chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình.
 - + Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/9/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hạ Long V/v: Thông qua quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình "Tòa chung cư thương mại cao tầng" thuộc Dự án "Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (khu đất Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Thái Bình cũ)", nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.
 - Tổng mức đầu tư của dự án: 1.108.696.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, một trăm linh tám tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng).
- Quy mô dự án:
- + Diện tích khu đất : 3.557,1 m2
 - + Quy mô dân số : 1.643 người
 - + Số tầng : 02 tầng hầm + 35 tầng nổi + tum
 - + Chiều cao tối đa: 142.650 m
 - + Hệ số sử dụng đất: 16.50
 - + Số lượng căn hộ: 653 căn hộ Căn hộ + Penthouse và 13 Căn TM-DV (Shophouse)
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tum, kỹ thuật và tầng hầm): 69.787,63 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm tum, kỹ thuật và tầng hầm): 63.197,29 m²
 - Công ty Nhà 6 Hạ Long là chủ Đầu tư dự án, thời hạn dự án hoàn thành dự kiến Quý IV/2028
 - Hiện tại tiến độ dự án đã thi công xong phần cọc khoan nhồi, tường vây, móng; đang thi công kết cấu phần ngầm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 30/6/2026	KHẤU HAO LŨY KẾ TẠI 30/6/2026	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TẠI 30/6/2026
Nhà cửa vật kiến trúc	9.132.150.646	3.100.598.104	6.031.552.542
Diện tích để ô tô tự động	6.416.545.256	384.992.714	6.031.552.542
Diện tích sử dụng bể bơi	2.715.605.390	2.715.605.390	-
Máy móc thiết bị	29.918.263.273	9.395.596.617	20.522.666.656
Máy toàn đạc GPT-3005N- TTTM Vincom	128.000.000	128.000.000	-
Máy toàn đạc 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	27.660.263.273	7.137.596.617	20.522.666.656
Phương tiện vận tải truyền dẫn	11.714.940.453	10.765.711.681	949.228.772
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	-
Các tài sản còn lại	1.962.680.000	1.013.451.228	949.228.772
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 hữu hình khác	70.184.207.569	6.477.841.005	63.706.366.564
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	31.260.273.263	1.612.349.210	29.647.924.053

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2026 Trình bày lại VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Bất động sản đầu tư chờ bán				
Nguyên giá	8.969.582.205	-	-	8.969.582.205
- Nhà, sàn tầng áp mái	8.969.582.205	-	-	8.969.582.205
Giá trị hao mòn lũy kế	7.347.014.751	-	-	7.347.014.751
- Nhà, sàn tầng áp mái	7.347.014.751	-	-	7.347.014.751
Giá trị còn lại	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454
- Nhà, sàn tầng áp mái	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 tài chính giữa niên độ.

Chi tiết Bất động sản đầu tư:

TÀI SẢN	NGUYÊN GIÁ TẠI 30/6/2026 VND	KHẤU HAO LŨY KẾ TẠI 30/6/2026 VND	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TẠI 30/6/2026 VND
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

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 Trình bày lại VND
Chi phí CCDC	-	94.551.231
Chi phí khác	745.950.153	1.093.205.985
Cộng	745.950.153	1.187.757.216

5.12 Lợi thế thương mại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi thế thương mại đầu kỳ	4.158.175.597	5.558.175.597
Phân bổ trong kỳ	700.000.000	700.000.000
Lợi thế thương mại cuối kỳ	3.458.175.597	4.858.175.597
Chi tiết: <i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà số 6 Hạ Long</i>	3.458.175.597	4.858.175.597
Cộng	3.458.175.597	4.858.175.597

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP 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	9.913.316.073	19.938.917.165
Cộng	19.564.582.650	30.925.346.165

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ	4.666.214.812	12.059.553.847
Cộng	4.666.214.812	12.059.553.847

5.15 Phải trả cổ tức lợi nhuận

	30/6/2026 VND	01/01/2026 Trình bày lại VND
Phải trả về cổ tức lợi nhuận (*)	9.132.683.878	7.378.259.068
Cộng	9.132.683.878	7.378.259.068

(*) Cổ tức phải trả là cổ tức năm 2025 của Công ty mẹ và các Công ty con và một phần cổ tức của các năm trước chưa được trả của các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và chưa đến trực tiếp Công ty làm thủ tục nhận cho đến hiện tại.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	1.366.026.691	13.958.465.701	4.942.922.774	10.381.569.618
Thuế giá trị gia tăng	425.332.913	9.946.007.296	4.338.583.382	6.032.756.827
Thuế thu nhập doanh nghiệp	329.228.716	1.368.683.477	231.452.070	1.466.460.123
Thuế TNDN phát sinh năm nay	329.228.716	1.365.527.100	228.295.693	1.466.460.123
Thuế TNDN năm trước	-	3.156.377	3.156.377	-
Thuế thu nhập cá nhân	611.465.062	2.616.142.454	345.254.848	2.882.352.668
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	26.038.819	26.038.819	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.593.655	1.593.655	-
Phải thu	1.226.764.269	808.295.213	140.676.767	559.145.823
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.924.418	256.924.418	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	47.640.659	63.129.998	36.980.748	21.491.409
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	789.443.752	488.240.797	103.696.019	404.898.974
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	132.755.440	-	-	132.755.440

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí quản lý vận hành	2.967.707.080	4.188.326.405
Trích trước tiền điện, nước, chi phí vận hành	4.194.226.856	1.417.877.702
Cộng	7.161.933.936	5.606.204.107

5.18 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Doanh thu chờ phân bổ (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	1.259.185.794	1.403.680.339
Tổng	1.259.185.794	1.403.680.339

5.19 Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	Trình bày lại VND
Ngắn hạn	76.418.247.372	97.283.261.974
Kinh phí công đoàn	457.153.091	416.818.983
Bảo hiểm xã hội	170.371.412	-
Bảo hiểm y tế	30.055.919	-
Bảo hiểm thất nghiệp	13.200.463	-
Phải trả, phải nộp khác	75.735.466.487	96.866.442.991
Phải trả tiền đặt cọc căn hộ	24.928.053.115	21.054.297.994
Công ty ASIA (i)	34.900.000.000	34.900.000.000
Phải trả tiền lợi nhuận chia liên doanh dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	-	35.805.752.523
Phải trả khác	15.907.413.372	5.106.392.474
Dài hạn	14.775.876.467	76.045.739.413
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội (ii)	3.825.876.467	65.095.739.413
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
Cộng	91.194.123.839	173.329.001.387
Trong đó: phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)	1.723.784.501	1.409.885.048

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

(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

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

Tầng 2A Toà nhà Mỹ Xuân, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 (VND)		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026 (VND)	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn	35.411.555.746	35.411.555.746	24.311.555.746	15.340.000	11.115.340.000	11.115.340.000
Ngân hàng NN & PTNT Cầu Giấy (1)	24.311.555.746	24.311.555.746	24.311.555.746	-	-	-
Đối tượng khác (3)	11.100.000.000	11.100.000.000	-	15.340.000	11.115.340.000	11.115.340.000
b) Vay dài hạn	123.735.118.363	123.735.118.363	3.332.625.040	-	120.402.493.323	120.402.493.323
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Hoàng Đạo Thúy (4)	54.075.010.000	54.075.010.000	-	-	54.075.010.000	54.075.010.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội (5)	66.610.518.363	66.610.518.363	3.317.285.040	-	63.293.233.323	63.293.233.323
Ông Bùi Long Hải (6)	3.034.250.000	3.034.250.000	-	-	3.034.250.000	3.034.250.000
Đối tượng khác	15.340.000	15.340.000	15.340.000	-	-	-
c) Các khoản vay từ các bên liên quan	26.700.000.000	26.700.000.000	-	18.000.000.000	44.700.000.000	44.700.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000
Vay đối tượng khác là bên liên quan (3)	1.600.000.000	1.600.000.000	-	18.000.000.000	19.600.000.000	19.600.000.000
Cộng	185.846.674.109	185.846.674.109	27.644.180.786	18.015.340.000	176.217.833.323	176.217.833.323
<i>Số dư vay bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>26.700.000.000</i>	<i>26.700.000.000</i>	<i>-</i>	<i>18.000.000.000</i>	<i>44.700.000.000</i>	<i>44.700.000.000</i>

(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 tới đa 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 Hợp đồng kinh tế số 18.12/2024/HĐKT/HMJE-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, không có tài sản thế chấp.

(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.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

- (4) Hợp đồng cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Á Châu số DDO.DB.6613.100425 ngày 17/04/2026, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay trong hạn theo từng khế ước nhận nợ, Mục đích cho vay phát hành bảo lãnh thanh toán mua lại 1 phần đất để thực hiện dự án bất động sản "Xây dựng nhà ở thương mại tại Khu đất trụ sở cũ của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh tại Phường Bồ Xuyên, Thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên. Tài sản đảm bảo là các căn hộ tại chung cư Green Diamond và Khu chung cư, nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh (shophouse) E1, Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh thuộc sở hữu của Tạ Thị Hòa, Văn Đình Cường.
- (5) 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, 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 VPDK Đất đai Thái Bình cấp ngày 14/05/2025.
- (6) Hợp đồng vay tài sản số 01/2019/HĐVTS ngày 23/3/2019, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 1%/năm. 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 Tưởng,
phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - DN/IIN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Dự phòng phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dài hạn	24.758.524.292	24.822.264.292
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (*)	24.758.524.292	24.822.264.292
Cộng	24.758.524.292	24.822.264.292

(*) Chi tiết dự phòng theo hạng mục dự án:

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Tòa Diamond C1 Trung Hòa Nhân Chính	3.574.600.709	3.574.600.709
Dự án xây dựng tòa nhà Green Diamond Hạ Long	6.524.767.772	6.524.767.772
Dự án nhà liền kề và căn hộ thấp tầng Hạ Long	14.659.155.811	14.722.895.811
Cộng	24.758.524.292	24.822.264.292

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

Tầng 2A Toà nhà Mỹ Xuân, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

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

5.22 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng	
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	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	2.456.632.145	-	2.322.564.906	4.779.197.051	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	139.572.879	-	(139.572.879)	-	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, tương thân tương ái	-	-	-	-	(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	
Số dư tại 01/01/2026	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	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	3.815.141.858	-	86.140.697	3.901.282.555	
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(15.120.000.000)	-	-	(15.120.000.000)	
Giảm khác (*)	-	-	-	(900.024.100)	-	-	-	(900.024.100)	
Số dư tại 30/6/2026	151.200.000.000	1.273.275.917	21.053.779.249	635.302.307	88.327.803.271	-	131.983.894.004	394.474.054.748	

1. Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 17/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2026 như sau:

- (i) Chia cổ tức 10% vốn điều lệ.
- (ii) Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế (năm 2025 đã trích đủ);
- (iii) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế và quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế (năm 2025 đã trích đủ).
- (*) Chuyển quỹ khác chủ sở hữu sang quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam.

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	Trình bày lại VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	24.602.450.000	24.602.450.000
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	Trình bày lại VND
Quỹ đầu tư phát triển	21.053.779.249	21.053.779.249
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	635.302.307	1.535.326.407

5.23 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	-	2.728.588.818
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	108.624.013.679	6.685.335.879
Doanh thu Dịch vụ quản lý tòa nhà	25.938.900.571	20.780.174.833
Doanh thu khác	2.645.008.877	2.962.032.000
Cộng	137.207.923.127	33.156.131.530

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	-	-
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	87.451.491.668	6.351.069.085
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	24.311.250.092	19.410.387.310
Giá vốn khác	1.635.297.410	1.000.848.358
Cộng	113.398.039.170	26.762.304.753

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	518.264.540	4.132.075.291
Cộng	518.264.540	4.132.075.291

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	2.707.966.192
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	124.148.754
Cộng	1.698.662.981	2.832.114.946
<i>Chi phí đi vay bên liên quan chi tiết thuyết minh (7.1)</i>	<i>688.447.398</i>	<i>1.778.146.028</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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 nhân viên quản lý	8.399.426.728	5.373.914.714
Chi phí vật liệu quản lý	111.854.817	53.928.703
Chi phí đồ dùng văn phòng	110.212.137	218.564.517
Chi phí khấu hao TSCĐ	75.406.728	342.074.516
Thuế phí và lệ phí	89.511.073	490.598.889
Dự phòng hoàn nhập	-	(1.721.414.320)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.635.690.031	578.752.987
Chi phí bằng tiền khác	4.565.593.346	2.761.414.837
Cộng	16.987.694.860	8.097.834.843

6.6 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập thanh lý tài sản	1.648.148.148	18.010.000
Cho thuê văn phòng, máy móc, thiết bị	-	436.363.636
Thu nhập khác	104.735.053	899.057.137
Cộng	1.752.883.201	1.353.430.773

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
Chi phí phạt thuế	5.636.721	85.026.558
Chi phí khác	1.785.592.967	179.868.000
Cộng	1.791.229.688	264.894.558

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
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.622.451.518	159.538.608
Cộng	1.622.451.518	159.538.608

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 (trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (VND)	3.815.141.858	1.249.359.608
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái</i>	-	(55.829.151)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.815.141.858	1.193.530.457
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)	252	79

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 được trình bày lại do trong năm 2026 Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 17/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2026 của Công ty, theo đó trích quỹ khen thưởng phúc lợi 111.658.302 VND, do đó việc xác định lợi nhuận cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 được trừ ½ số trích trên. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 thay đổi như sau:

	Số đã trình bày trên Báo cáo kỳ trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	1.249.359.608	1.249.359.608	-
Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL	-	(55.829.151)	(55.829.151)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	1.249.359.608	1.193.530.457	(55.829.151)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	15.100.000	15.100.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	83	79	(4)

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.657.397.976	340.206.856
Chi phí nhân công	13.082.212.404	10.843.159.095
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.305.177.662	2.176.846.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.170.757.225	36.594.891.094
Dự phòng hoàn nhập	-	(1.721.414.320)
Chi phí khác bằng tiền	99.244.419.402	170.712.212.627
Cộng	145.459.964.669	218.945.902.110

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

<u>Tên cá nhân, tổ chức</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty Liên kết
Các cá nhân thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân liên quan đến 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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Thu nhập của nhân sự chủ chốt và người quản lý khác của Công ty

Bên liên quan	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
Hội đồng Quản trị				
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lương, Thù lao	357.000.000	312.120.000
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Lương, 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
Ban Kiểm soát				
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Thù lao	21.000.000	21.000.000
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên	Lương, Thù lao	16.278.477	132.630.000
Bà Phạm Thị Kim Dung	Thành viên	Lương, Thù lao	92.850.000	85.641.614
Ban Tổng Giám đốc				
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	192.000.000	164.268.000
Ông Đặng Bá Toàn	Phó Tổng Giám đốc	Lương	252.000.000	-
Ông Hoàng Quế Sơn	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	174.915.000
Ông Đinh Ngọc Linh	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	215.011.364
Kế toán trưởng				
Bà Dương Thị Thái Hương	Kế toán trưởng	Lương	204.000.000	180.960.000
Người công bố thông tin				
Bà Phạm Ngọc Quỳnh	Người công bố thông tin	Lương	174.600.000	137.872.299
Cộng			1.672.728.477	1.733.986.277

Các giao dịch với bên liên quan

Bên liên quan	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
Tiền vay đã trả			18.000.000.000	3.000.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Công ty trả vay	6.000.000.000	3.000.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Công ty trả vay	12.000.000.000	-

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Chi phí đi vay phát sinh, đã trả trong kỳ

Bên liên quan	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			688.447.398	1.778.146.028
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Chi phí đi vay	29.589.041	479.342.466
Ông Bé 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
Chi phí đi vay đã trả trong kỳ			374.547.945	360.164.384
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chi phí đi vay	-	60.164.384
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Chi phí đi vay	124.849.315	300.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Chi phí đi vay	249.698.630	-

Cổ tức đã chia và đã trả trong kỳ

Bên liên quan	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 Bé 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	-

Số dư với các bên liên quan

Phải thu	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	25.100.000.000	25.100.000.000
Phải thu khách hàng				
Bà Tạ Thị Hòa	Người liên quan	Phải thu tiền bán hàng	50.871.180.788	50.871.180.788

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả khác			1.723.784.501	1.409.885.048
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
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)			1.574.195.460	1.038.980.939
Phải trả vay			26.700.000.000	44.700.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
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
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Phải trả vay	-	12.000.000.000
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

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các Thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét toán 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 số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất hợp nhất 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)	104.661.521.042	97.283.261.974	(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.

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định trình bày phân loại lại khoản mục Chi phí đầu tư dự án “Công trình chung cư cao tầng Bô Xuyên, phường Thái Bình, Hưng yên” từ khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” sang khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” tại ngày 01/01/2026 như sau:

Khoản mục	31/12/2025	01/01/2026	Chênh lệch VND
	Đã trình bày VND	Trình bày lại VND	
TÀI SẢN			
IV. Hàng tồn kho (1)	9.785.098.767	231.674.558.955	221.889.460.188
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.785.098.767	231.674.558.955	221.889.460.188
V. Tài sản dở dang dài hạn (1)	330.263.185.895	108.373.725.707	(221.889.460.188)
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	330.263.185.895	108.373.725.707	(221.889.460.188)

(1): Chuyển đổi số dư khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” về khoản mục “Hàng tồn kho là Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang”.

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long