

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ
30/09/2025
01/01/2025
VNĐ VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
TÀI SẢN				
A Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		396,697,778,555	608,525,674,488
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	29,738,361,789	67,845,230,186
1 Tiền	111		24,436,481,165	38,635,308,388
2 Các khoản tương đương tiền	112		5,301,880,624	29,209,921,798
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			33,187,200,000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	121		2,018,636,260	35,205,836,260
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			(2,018,636,260)	(2,018,636,260)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		349,894,557,203	496,847,807,742
1 Phải thu khách hàng	131	V.02	116,413,667,401	193,889,806,713
2 Trả trước cho người bán	132	V.03	46,863,542,959	91,942,723,966
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	62,050,139,954	78,750,139,954
4 Các khoản phải thu khác	136	V.05	133,185,387,482	142,604,732,022
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(8,618,180,593)	(10,339,594,913)
IV Hàng tồn kho	140		10,462,838,647	9,116,938,871
1 Hàng tồn kho	141	V.06	10,462,838,647	9,116,938,871
V Tài sản ngắn hạn khác	150		6,602,020,916	1,528,497,689
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07	3,076,876,044	482,129,519
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3,525,144,872	1,046,368,170
B Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)	200		358,683,858,485	201,456,071,541
II Tài sản cố định	220	V.08	71,110,125,920	74,375,396,057
1 Tài sản cố định hữu hình	221		71,110,125,920	74,375,396,057
- Nguyên giá	222		102,933,160,417	102,933,160,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(31,823,034,497)	(28,557,764,360)
III Bất động sản đầu tư	230		8,648,293,005	8,607,932,217
- Nguyên giá	231		8,969,582,205	8,929,221,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(321,289,200)	(321,289,200)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		271,254,848,571	112,246,213,980
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	271,254,848,571	112,246,213,980
V Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,494,957,361	600,000,000
1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	1,494,957,361	600,000,000
VI Tài sản dài hạn khác	260		6,175,633,628	5,626,529,287
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1,667,458,031	68,353,690
2 Lợi thế thương mại	262		4,508,175,597	5,558,175,597
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		755,381,637,040	809,981,746,029

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
A Nợ phải trả (300=310+330)	300		365,479,843,889	405,105,751,058
I Nợ ngắn hạn	310		271,140,119,876	300,657,948,975
1 Phải trả người bán	311	V.14	18,457,165,094	52,621,722,704
2 Người mua trả tiền trước	312		9,795,515,567	6,555,289,482
3 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	760,085,482	41,258,849,800
4 Phải trả người lao động	314		1,202,061,585	4,968,063,789
5 Chi phí phải trả	315	V.17	13,768,627,490	31,706,899,201
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,967,809,304	-
7 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	318	V.18	102,341,460,161	73,028,043,806
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	V.15	109,890,350,000	78,815,340,000
9 Quy khen thưởng và phúc lợi	322		10,957,045,193	11,703,740,193
II Nợ dài hạn	330		94,339,724,013	104,447,802,083
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		6,153,393,789	12,838,729,668
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.19	60,329,815,932	63,752,558,123
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	3,034,250,000	3,034,250,000
4 Dự phòng phải trả dài hạn	342		24,822,264,292	24,822,264,292
B Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		389,901,793,151	404,875,994,971
I Vốn chủ sở hữu	410		389,901,793,151	404,875,994,971
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		151,200,000,000	151,200,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		1,273,275,917	1,273,275,917
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		20,914,206,369	20,914,206,369
4 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1,535,326,407	1,535,326,407
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		83,699,457,495	97,427,260,449
5 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	1,423,176,288
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		131,279,526,963	131,102,749,541
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		755,381,637,040	809,981,746,029

Người lập biểu



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Hà nội ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	23,546,780,326	121,013,386,697	55,893,397,116	311,943,746,219
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		23,546,780,326	121,013,386,697	55,893,397,116	311,943,746,219
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.27	19,965,719,571	107,600,638,872	45,918,509,584	276,906,830,009
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3,581,060,755	13,412,747,825	9,974,887,532	35,036,916,210
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	1,308,404,933	1,036,123,581	5,440,480,224	6,645,321,861
7 Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.28	0	12,465,753	2,832,114,946	46,515,683
8 Chi phí bán hàng	24			4,158,469,961		13,211,767,392
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,494,247,120	7,698,231,954	12,592,081,963	20,335,757,829
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		395,218,568	2,579,703,738	(8,829,153)	8,088,197,167
11 Thu nhập khác	31		817,129,563	2,961,830,907	2,170,560,336	10,714,683,027
12 Chi phí khác	32		1,057,171,804	2,048,528,130	1,322,066,362	8,119,295,203
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(240,042,241)	913,302,777	848,493,974	2,595,387,824
14 Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45				-	
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		155,176,327	3,493,006,515	839,664,821	10,683,584,991
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	6,109,103	736,488,527	312,612,113	3,059,703,211
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		149,067,224	2,756,517,988	527,052,708	7,623,881,780
LN sau thuế cổ đông KKS			6,229,786	787,687,210	176,777,424	3,192,139,979
LN sau thuế cty Mẹ			142,837,438	1,968,830,778	350,275,284	4,431,741,801

Hà nội, ngày 30 tháng 09 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương



Bế Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2			
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		95,595,741,616	88,983,668,367
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(228,167,347,679)	(71,887,456,265)
3. Tiền chi cho người lao động	03		(19,172,919,468)	(19,507,453,747)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,227,232,877)	(46,515,683)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(26,054,667,975)	(11,257,498,239)
6. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	06		102,409,916,749	37,284,213,358
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(48,972,019,170)	(43,882,227,684)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20=01+02+03+04+05+06+07)	20		(125,588,528,804)	(20,313,269,893)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,524,070,844)	(27,565,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác	22		70,267,896	1,366,199,622
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(72,216,565,216)	(101,035,163,949)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		85,603,262,350	104,410,327,949
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,000,079,656	9,502,390,462
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30=21+22+23+24+25+26+27)	30		12,932,973,842	14,216,189,084
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn từ CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		94,763,676,565	13,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20,214,990,000)	(821,128,989)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính 40=31+32+33+34+35+36)	40		74,548,686,565	12,178,871,011
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(38,106,868,397)	6,081,790,202
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		67,845,230,186	74,850,830,057
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ				
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		29,738,361,789	80,932,620,259

Hà nội, ngày 30 tháng 09 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

1. Thông tin khái quát của doanh nghiệp

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty là 151.200.000.000 đồng, trong đó:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| - Tỷ lệ cổ phần của nhà nước | 16.27% |
| - Tỷ lệ cổ phần của các cổ đông khác | 83.73% |
- Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Kỳ kế toán năm

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

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền:

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

Các khoản phải thu và dự phòng khó đòi

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định và khấu hao

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 12 đến 27 năm.

Xây dựng cơ bản

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng;

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

		Đơn vị tính: VND	
		30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Tiền			
Tiền		24,436,481,165	38,635,308,388
Các khoản tương đương tiền		5,301,880,624	29,209,921,798
		-	-
Cộng		29,738,361,789	67,845,230,186
		30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
2. Phải thu của khách hàng			
		116,413,667,401	193,889,806,713
		116,413,667,401	193,889,806,713
Cộng			
		30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác		46,863,542,959	91,942,723,966
		46,863,542,959	91,942,723,966
Cộng			
		30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
		2,018,636,260	35,205,836,260
		2,018,636,260	35,205,836,260
Cộng			

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
62,050,139,954	78,750,139,954
62,050,139,954	78,750,139,954

6. Các khoản phải thu khác

- Tạm ứng
- Phải thu khác

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
15,847,941,899	15,846,773,006
117,337,445,583	126,757,959,016
133,185,387,482	142,604,732,022

7. Hàng tồn kho

- Chi phí SX KDDD

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
10,462,838,647	9,116,938,871
10,462,838,647	9,116,938,871

8. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước

- Thuế GTGT còn được khấu trừ
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà Nước:

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
3,076,876,044	482,129,519
3,525,144,872	1,046,368,170
6,602,020,916	1,528,497,689

9. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị Dụng cụ quản lý	Bất động sản Đầu tư	Cộng
I. Nguyên giá TSCĐ HH					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,991,825,270	11,714,940,453	78,226,394,694	8,929,221,417	111,862,381,834
2. Số tăng trong năm	-	-	-	40,360,788	40,360,788
- Mua sắm mới	-	-	-	40,360,788	40,360,788
- Xây dựng mới, khác	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong năm	0	0	0	0	-
- Thanh lý, NB..	-	-	-	-	-
- Khác	-	-	-	-	-
4. Số dư tại 30/09/2025	12,991,825,270	11,714,940,453	78,226,394,694	8,969,582,205	111,902,742,622
II. Giá trị đã hao mòn lũy kế					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,991,825,270	10,553,257,926	5,012,681,164	321,289,200	28,879,053,560
2. Tăng trong năm	-	113,110,092	3,152,160,045	-	3,265,270,137
- Trích khấu hao	-	113,110,092	3,152,160,045	-	3,265,270,137
- Điều chuyển	-	-	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4. Số dư tại 30/09/2025	12,991,825,270	10,666,368,018	8,164,841,209	321,289,200	32,144,323,697
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày 01/01/2025	-	1,161,682,527	73,213,713,530	8,607,932,217	82,983,328,274
2. Tại ngày 30/09/2025	-	1,048,572,435	70,061,553,485	8,648,293,005	79,758,418,925

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách Thành phố
Dự án kinh doanh của Công ty

- Trong đó:

- + Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính
- + Đầu tư dự án tại Bồ Xuyên Thái Bình
- + Các dự án khác

Cộng

11. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh
Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6

Cộng

13. Chi phí trả trước

- Ngắn hạn
- Dài hạn

Cộng

14. Phải trả người bán ngắn hạn

Cộng

15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn
Vay tổ chức, cá nhân

Cộng

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế TNDN
- Thuế thu nhập cá nhân

Cộng

17. Chi phí phải trả
Chi phí phải trả

Cộng

18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp
- Kinh phí công đoàn
- Phải trả các đội xây lắp
- Phải trả cổ tức
- Các khoản phải trả, phải nộp khác

Cộng

30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
271,254,848,571	1,438,848,234
	110,807,365,746
97,939,996,730	107,218,537,916
169,726,024,011	
3,588,827,830	3,588,827,830
271,254,848,571	112,246,213,980
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
1,494,957,361	600,000,000
1,494,957,361	600,000,000
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
-	-
1,667,458,031	68,353,690
1,667,458,031	68,353,690
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
18,457,165,094	52,621,722,704
-	-
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
109,890,350,000	78,815,340,000
109,890,350,000	78,815,340,000
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
194,107,192	16,003,809,493
101,249,141	24,009,298,667
464,729,149	1,245,741,640
760,085,482	41,258,849,800
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
13,768,627,490	31,706,899,201
13,768,627,490	31,706,899,201
30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
97,941,759	
426,191,926	582,595,726
3,045,539	40,849,293
22,498,259,068	7,378,259,068
79,316,021,869	65,026,339,719
102,341,460,161	73,028,043,806

19. Các khoản phải trả dài hạn khác

- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP ĐT và TM Hà Nội theo LD
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP Đại Hải Hà theo HĐ số 12/2009 (Dự án
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh cty CP TM Đầu tư DTT VN
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ các cá nhân DA HT KT khu biệt thự số 1 Cái Dầm
- Khác

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
49,379,815,932	52,802,558,123
500,000,000	500,000,000
9,200,000,000	9,200,000,000
1,250,000,000	1,250,000,000
60,329,815,932	63,752,558,123

20. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
3,034,250,000	3,034,250,000
3,034,250,000	3,034,250,000

21. Dự phòng phải trả dài hạn

Chi phí dự phòng phải trả

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
24,822,264,292	24,822,264,292
24,822,264,292	24,822,264,292

22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Tại ngày 01/01/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,535,326,407	97,427,260,449
Tăng trong năm	-	-	-	-	1,249,359,609
- Vốn góp của cổ đông		-	-		1,249,359,609
- Lãi/lỗ					
- Phân phối lợi nhuận					
- Tăng khác					
Giảm trong năm	-	-	-	-	(15,120,000,000)
- Chia cổ tức					(15,120,000,000)
- Phân phối lợi nhuận					
Số dư 30/06/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,535,326,407	83,556,620,057
Tại ngày 01/07/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,535,326,407	83,556,620,057
Tăng trong năm	-	-	-	-	142,837,438
- Vốn góp của cổ đông		-	-		142,837,438
- Lãi/lỗ					
- Phân phối lợi nhuận					
- Tăng khác					
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận					
- Giảm khác					
- Chi cổ tức					
Số dư 30/09/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,535,326,407	83,699,457,495

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của nhà nước
- Vốn góp của đối tượng khác

Cộng

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND
24,602,450,000	24,602,450,000
126,597,550,000	119,397,550,000
151,200,000,000	144,000,000,000

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

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	151,200,000,000	151,200,000,000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	151,200,000,000	151,200,000,000

d. Cổ phiếu

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

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

	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
23. Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	7,085,112,080
Doanh thu kinh doanh và cho thuê BĐS	3,081,549,580	96,481,021,494
Doanh thu khác	20,465,230,746	17,447,253,123
Cộng	23,546,780,326	121,013,386,697
	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
24. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	5,990,804,082
Giá vốn của kinh doanh và cho thuê BĐS	2,927,472,101	86,131,338,493
Giá vốn khác	17,038,247,470	15,478,496,297
Cộng	19,965,719,571	107,600,638,872
	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
25. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,308,404,933	1,036,123,581
Cộng	1,308,404,933	1,036,123,581
	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
26. Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	-	12,465,753
Cộng	-	12,465,753
	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
27. Thu nhập khác		
	817,129,563	2,961,830,907
Cộng	817,129,563	2,961,830,907
	30/09/2025 VNĐ	30/09/2024 VNĐ
28. Chi phí khác		
	1,057,171,804	2,048,528,130
Cộng	1,057,171,804	2,048,528,130

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng

- Chi phí quản lý doanh nghiệp
- Chi phí bán hàng

Cộng**30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

- Lợi nhuận kế toán trước thuế
- Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế
- Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế
- Thu nhập chịu thuế TNDN
- Thuế suất
- Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành
- Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm
- Chi phí thuế thu nhập hiện hành**

31. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu**Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)****Các khoản điều chỉnh***Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng PL**Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ***Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)****Kế toán Trưởng****Dương Thị Thái Hương**

30/09/2025	30/09/2024
VND	VND
4,494,247,120	7,698,231,954
-	4,158,469,961
4,494,247,120	11,856,701,915

30/09/2025	30/09/2024
VND	VND
155,176,327	3,493,006,515
40,824,000	157,102,444
515,454,813	
,20%	,20%
-	-
-	-
6,109,103	736,488,527

30/09/2025	30/09/2024
VND	VND
149,067,224	2,756,517,988

15,120,000	15,120,000
10	182

Lập ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tổng Giám đốc**Bê Ngọc Long**