

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 4 năm 2025

Chỉ tiêu		MS	TM	Quý 4		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	98,883,059,810	589,467,048,777	154,776,456,926	901,410,794,996
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		98,883,059,810	589,467,048,777	154,776,456,926	901,410,794,996
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.27	85,801,115,141	423,743,749,014	131,719,624,725	700,650,579,023
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13,081,944,669	165,723,299,763	23,056,832,201	200,760,215,973
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	44,521,853	1,465,168,384	5,485,002,077	8,110,490,245
7	Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.28	2,234,248,303	423,759,175	5,066,363,249	470,274,858
8	Chi phí bán hàng	24			37,818,841,818		51,030,609,210
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5,636,438,101	10,978,516,465	18,228,520,064	31,314,274,294
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		5,255,780,118	117,967,350,689	5,246,950,965	126,055,547,856
11	Thu nhập khác	31		1,026,959,431	941,856,676	3,197,519,767	11,656,539,703
12	Chi phí khác	32		851,848,237	20,295,074,097	2,173,914,599	28,414,369,300
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		175,111,194	(19,353,217,421)	1,023,605,168	(16,757,829,597)
14	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45				-	
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		5,430,891,312	98,614,133,268	6,270,556,133	109,297,718,259
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI30	2,205,000,166	22,992,679,343	2,517,612,279	26,052,382,554
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI30				
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3,225,891,146	75,621,453,925	3,752,943,854	83,245,335,705
	LN sau thuế cổ đông KKS			2,145,787,481	26,003,023,508	2,322,564,905	29,195,163,487
	LN sau thuế cty Mẹ			1,080,103,665	49,618,430,417	1,430,378,949	54,050,172,218

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tổng Giám đốc







Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
TÀI SẢN				
A Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		369,661,786,801	608,525,674,488
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	60,840,632,594	67,845,230,186
1 Tiền	111		49,029,918,225	38,635,308,388
2 Các khoản tương đương tiền	112		11,810,714,369	29,209,921,798
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		500,000,000	33,187,200,000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	121		2,518,636,260	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		290,129,385,658	496,847,807,742
1 Phải thu khách hàng	131	V.02	98,054,329,597	193,889,806,713
2 Trả trước cho người bán	132	V.03	52,856,686,375	91,942,723,966
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	62,000,139,954	78,750,139,954
4 Các khoản phải thu khác	136	V.05	85,836,410,325	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		9,730,198,767	9,116,938,871
1 Hàng tồn kho	141	V.06	9,730,198,767	9,116,938,871
V Tài sản ngắn hạn khác	150		8,461,569,782	1,528,497,689
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07	7,234,805,513	482,129,519
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,226,764,269	1,046,368,170
B Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)	200		446,956,517,578	201,456,071,541
II Tài sản cố định	220	V.08	76,181,585,987	74,375,396,057
1 Tài sản cố định hữu hình	221		76,181,585,987	74,375,396,057
- Nguyên giá	222		112,065,311,063	102,933,160,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35,883,725,076)	(28,557,764,360)
III Bất động sản đầu tư	230		1,622,567,454	8,607,932,217
- Nguyên giá	231		8,969,582,205	8,929,221,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7,347,014,751)	(321,289,200)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		362,311,473,963	112,246,213,980
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	362,311,473,963	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		5,345,932,813	5,626,529,287
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	1,187,757,216	68,353,690
2 Lợi thế thương mại	262		4,158,175,597	5,558,175,597
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		816,618,304,379	809,981,746,029

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
A Nợ phải trả (300=310+330)	300		425,129,839,524	405,105,751,058
I Nợ ngắn hạn	310		321,227,585,819	300,657,948,975
1 Phải trả người bán	311	V.14	13,446,633,957	52,621,722,704
2 Người mua trả tiền trước	312		12,061,444,297	6,555,289,482
3 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	1,354,987,126	41,258,849,800
4 Phải trả người lao động	314		903,257,299	4,968,063,789
5 Chi phí phải trả	315	V.17	5,606,204,107	31,706,899,201
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1,403,680,339	-
7 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	318	V.18	103,513,417,347	73,028,043,806
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	319	V.15	173,183,583,323	78,815,340,000
9 Quy khen thưởng và phúc lợi	322		9,754,378,024	11,703,740,193
II Nợ dài hạn	330		103,902,253,705	104,447,802,083
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	12,838,729,668
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.19	76,045,739,413	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		391,488,464,855	404,875,994,971
I Vốn chủ sở hữu	410		391,488,464,855	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		21,053,779,248	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		84,528,329,979	97,427,260,449
5 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	1,423,176,288
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		131,897,753,304	131,102,749,541
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	440		816,618,304,379	809,981,746,029

Người lập biểu



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Hà nội ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tổng Giám đốc



Bé Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4 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		120,815,526,426	107,078,516,528
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(288,076,250,822)	(147,595,832,118)
3. Tiền chi cho người lao động	03		(25,178,811,943)	(27,623,578,164)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,227,232,877)	(116,707,464)
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		117,695,557,850	173,971,950,343
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(56,673,343,502)	(101,919,562,821)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20=01+02+03+04+05+06+07)	20		(158,699,222,843)	(7,462,711,935)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(3,168,216,731)	(27,565,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác	22		90,009,084	1,447,407,581
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(79,216,565,216)	(258,486,893,114)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		92,103,262,350	261,862,057,114
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(80,500,000,000)
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		1,044,215,876	11,003,881,710
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30=21+22+23+24+25+26+27)	30		10,852,705,363	(64,701,111,709)
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		161,056,909,888	81,100,000,000
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		-	(15,120,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính 40=31+32+33+34+35+36)	40		140,841,919,888	65,158,871,011
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(7,004,597,592)	(7,004,952,633)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		67,845,230,186	74,850,182,819
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		60,840,632,594	67,845,230,186

Hà nội, ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 kê 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 đà 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (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 thuần.

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	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. Tiền		
Tiền	49,029,918,225	38,635,308,388
Các khoản tương đương tiền	11,810,714,369	29,209,921,798
Cộng	60,840,632,594	67,845,230,186
2. Phải thu của khách hàng		
	98,054,329,597	193,889,806,713
Cộng	98,054,329,597	193,889,806,713
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	52,856,686,375	91,942,723,966
Cộng	52,856,686,375	91,942,723,966
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
	2,518,636,260	35,205,836,260
Cộng	2,518,636,260	35,205,836,260

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	62,000,139,954	78,750,139,954
Cộng	62,000,139,954	78,750,139,954

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
6. Các khoản phải thu khác		
- Tạm ứng	15,814,503,820	15,846,773,006
- Phải thu khác	70,021,906,505	126,757,959,016
Cộng	85,836,410,325	142,604,732,022

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
7. Hàng tồn kho		
- Chi phí SX KDDD	9,730,198,767	9,116,938,871
Cộng	9,730,198,767	9,116,938,871

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
8. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước		
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	7,234,805,513	482,129,519
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà Nước:	1,226,764,269	1,046,368,170
Cộng	8,461,569,782	1,528,497,689

Chỉ tiêu	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị dụng cụ QL, Phương tiện	Bất động sản Đầu tư	Cộng
I. Nguyên giá TSCĐ HH					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,991,825,270		89,941,335,147	8,929,221,417	111,862,381,834
2. Số tăng trong năm	-	9,132,150,646	-	40,360,788	9,172,511,434
- Mua sắm mới					-
- Xây dựng mới, khác	-	9,132,150,646		40,360,788	9,172,511,434
3. Số giảm trong năm	0	0	0	0	-
- Thanh lý, NB..					
- Khác					
4. Số dư tại 31/12/2025	12,991,825,270	9,132,150,646	89,941,335,147	8,969,582,205	121,034,893,268
II. Giá trị đã hao mòn lũy kế					
1. Số dư tại 01/01/2025	12,991,825,270		15,565,939,090	321,289,200	28,879,053,560
2. Tăng trong năm	-	2,972,267,119	4,353,693,597	7,025,725,551	14,351,686,267
- Trích khấu hao		2,972,267,119	4,353,693,597	7,025,725,551	14,351,686,267
- Điều chuyển				-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác				-	-
4. Số dư tại 31/12/2025	12,991,825,270	2,972,267,119	19,919,632,687	7,347,014,751	43,230,739,827
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày 01/01/2025	-	-	74,375,396,057	8,607,932,217	82,983,328,274
2. Tại ngày 31/12/2025	-	6,159,883,527	70,021,702,460	1,622,567,454	77,804,153,441

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách Thành phố		1,438,848,234
Dự án kinh doanh của Công ty	362,311,473,963	110,807,365,746
- Trong đó:		
+ Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	90,443,720,875	107,218,537,916
+ Đầu tư dự án tại Bồ Xuyên Thái Bình	268,278,925,258	
+ Các dự án khác	3,588,827,830	3,588,827,830
Cộng	362,311,473,963	112,246,213,980
11. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh		
- Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6	1,494,957,361	600,000,000
Cộng	1,494,957,361	600,000,000
13. Chi phí trả trước		
- Ngắn hạn	-	-
- Dài hạn	1,187,757,216	68,353,690
Cộng	1,187,757,216	68,353,690
14. Phải trả người bán ngắn hạn		
	13,446,633,957	52,621,722,704
Cộng	-	-
15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Vay tổ chức, cá nhân	173,183,583,323	78,815,340,000
Cộng	173,183,583,323	78,815,340,000
16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
- Thuế giá trị gia tăng	414,293,348	16,003,809,493
- Thuế TNDN	329,228,716	24,009,298,667
- Thuế thu nhập cá nhân	611,465,062	1,245,741,640
Cộng	1,354,987,126	41,258,849,800
17. Chi phí phải trả		
Chi phí phải trả	5,606,204,107	31,706,899,201
Cộng	5,606,204,107	31,706,899,201
18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	
- Kinh phí công đoàn	416,818,983	582,595,726
- Phải trả các đội xây lắp	2,435,655	40,849,293
- Phải trả cổ tức	22,498,259,068	7,378,259,068
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	80,595,903,641	65,026,339,719
Cộng	103,513,417,347	73,028,043,806

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
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	65,095,739,413	52,802,558,123
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP Đại Hải Hà theo HĐ số 12/2009 (Dự án	500,000,000	500,000,000
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh cty CP TM Đầu tư DTT VN	9,200,000,000	9,200,000,000
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ các cá nhân DA HT KT khu biệt thự số 1 Cái Dăm	1,250,000,000	1,250,000,000
- Khác		
Cộng	76,045,739,413	63,752,558,123

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
20. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3,034,250,000	3,034,250,000
Cộng	3,034,250,000	3,034,250,000

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
21. Dự phòng phải trả dài hạn		
Chi phí dự phòng phải trả	24,822,264,292	24,822,264,292
Cộng	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	-	-	-	-	1,392,197,047
- Vốn góp của cổ đông		-	-		-
- Lãi/lỗ					1,392,197,047
- Phân phối lợi nhuận					
- Tăng khác					
Giảm trong năm	-	-	-	-	(15,120,000,000)
- Chia cổ tức					(15,120,000,000)
- Phân phối lợi nhuận					
- Giảm khác					
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
Tại ngày 01/10/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,147,384,211	1,535,326,407	83,699,457,495
Tăng trong năm	-	-	139,572,879	-	1,080,103,665
- Vốn góp của cổ đông		-	-		-
- Lãi/lỗ					1,080,103,665
- Phân phối lợi nhuận			139,572,879		
- Tăng khác					
Giảm trong năm	-	-	-	-	(251,231,181)
- Phân phối lợi nhuận					(251,231,181)
- Giảm khác					
- Chi cổ tức					
Số dư 31/12/2025	151,200,000,000	1,273,275,917	19,286,957,090	1,535,326,407	84,528,329,979

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
b. Chi tiết vốn chủ sở hữu		
- Vốn góp của nhà nước	24,602,450,000	24,602,450,000
- Vốn góp của đối tượng khác	126,597,550,000	119,397,550,000
Cộng	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

31/12/2025	01/01/2025
VND	VND

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp tại ngày 01 tháng 01

Vốn góp tại ngày 31 tháng 12

151,200,000,000

151,200,000,000

151,200,000,000

151,200,000,000

d. Cổ phiếu

Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu	Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)

15,120,000

10,000

15,120,000

10,000

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

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

23. Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu kinh doanh và cho thuê BĐS

Doanh thu khác

45,567,089,644

15,069,181,506

38,246,788,660

575,783,869,000

13,683,179,777

98,883,059,810

589,467,048,777

Cộng

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hợp đồng xây dựng

Giá vốn của kinh doanh và cho thuê BĐS

Giá vốn khác

45,882,966,408

12,808,804,280

27,109,344,453

410,318,580,364

13,425,168,650

85,801,115,141

423,743,749,014

Cộng

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

25. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

44,521,853

1,465,168,384

44,521,853

1,465,168,384

Cộng

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

26. Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay

2,234,248,303

423,759,175

2,234,248,303

423,759,175

Cộng

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

27. Thu nhập khác

1,026,959,431

941,856,676

1,026,959,431

941,856,676

Cộng

31/12/2025	31/12/2024
VND	VND

28. Chi phí khác

851,848,237

20,295,074,097

851,848,237

20,295,074,097

Cộng

- Chi phí bán hàng

Chi phí thuế thu nhập hiện hành

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc

Bé Ngọc Long