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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

PHẠM NGỌC QUỲNH

Digitally signed by PHẠM NGỌC QUỲNH
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100383878-CCCD:001183034427, CN=PHẠM NGỌC QUỲNH, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.28 14:54:57+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

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 2026

	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 dịnh vụ	01		22,384,324,526	23,546,780,326	128,081,406,813	55,893,397,116
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		22,384,324,526	23,546,780,326	128,081,406,813	55,893,397,116
4	Giá vốn hàng bán	11		16,603,596,120	19,965,719,571	100,256,228,580	45,918,509,584
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**5,780,728,406**	**3,581,060,755**	**27,825,178,233**	**9,974,887,532**
6	Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			-		4,725,633	
7	Doanh thu hoạt động tài chính	21		36,795,618	1,308,404,933	555,060,158	5,440,480,224
8	Chi phí hoạt động tài chính	22		946,910,490	-	2,645,573,471	2,832,114,946
9	Chi phí bán hàng	24			-	-	-
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5,972,761,801	4,494,247,120	21,199,748,164	12,592,081,963
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**(1,102,148,267)**	**395,218,568**	**4,539,642,389**	**(8,829,153)**
12	Thu nhập khác	31		1,574,938,316	817,129,563	3,327,821,517	2,170,560,336
13	Chi phí khác	32		211,020,381	1,057,171,804	2,002,250,069	1,322,066,362
14	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1,363,917,935**	**(240,042,241)**	**1,325,571,448**	**848,493,974**
15	**Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doar**	**45**		**(79,710,096)**		**(79,710,096)**	
16	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)**	**50**		**182,059,572**	**155,176,327**	**5,785,503,741**	**839,664,821**
17	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		66,764,852	6,109,103	1,689,216,370	312,612,113
18	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
19	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**115,294,720**	**149,067,224**	**4,096,287,371**	**527,052,708**
	LN sau thuế cổ đông KKS			23,499,824	6,229,786	109,640,521	176,777,424
	LN sau thuế cty Mẹ			91,794,896	142,837,438	3,986,646,850	350,275,284

Hà nội ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thu Hằng	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HN
Tầng 2A, tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
A Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	**100**		**705,235,975,342**	**435,466,039,894**
I Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**38,550,294,625**	**60,840,632,594**
1 Tiền	111		36,501,883,485	49,029,918,225
2 Các khoản tương đương tiền	112		2,048,411,140	11,810,714,369
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**67,566,700,565**	**32,660,139,954**
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		11,518,636,260	2,518,636,260
4 Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn ('	124		(2,018,636,260)	(2,018,636,260)
5 Đầu tư ngắn hạn khác	125		58,066,700,565	32,160,139,954
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**240,041,242,703**	**323,707,559,232**
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		84,459,066,157	115,481,151,355
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		42,306,322,305	52,856,686,375
3 Phải thu ngắn hạn khác	135		121,894,034,834	163,987,902,095
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(8,618,180,593)	(8,618,180,593)
IV Hàng tồn kho	**140**		**342,708,777,544**	**9,785,098,767**
1 Hàng tồn kho	141		342,708,777,544	9,785,098,767
VI Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**16,368,959,905**	**8,472,609,347**
1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		69,544,128	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	162		13,894,556,338	7,245,845,078
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2,404,859,439	1,226,764,269
B TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**101,940,328,084**	**414,892,560,943**
II Tài sản cố định	**220**		**90,057,225,703**	**76,181,585,987**
1 Tài sản cố định hữu hình	221		90,057,225,703	76,181,585,987
- Nguyên giá	222		116,760,404,192	112,065,311,063
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(26,703,178,489)	(35,883,725,076)
IV Bất động sản đầu tư	**240**		**1,622,567,454**	**1,622,567,454**
- Nguyên giá	241		8,969,582,205	8,969,582,205
- Giá trị hoa mòn lũy kế (*)	242		(7,347,014,751)	(7,347,014,751)
V Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**4,734,710,307**	**330,263,185,895**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		4,734,710,307	330,263,185,895
VI Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1,399,578,699**	**1,479,288,794**
1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		1,399,578,699	1,479,288,794
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**4,126,245,921**	**5,345,932,813**
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		668,070,324	1,187,757,216
2 Lợi thế thương mại	274		3,458,175,597	4,158,175,597
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**807,176,303,426**	**850,358,600,837**

Chỉ tiêu	Mã số	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
NGUỒN VỐN				
A Nợ phải trả	**300**		**386,717,243,863**	**443,765,804,544**
I Nợ ngắn hạn	**310**		**238,106,880,552**	**222,495,307,516**
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311		34,659,194,840	30,925,346,165
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		12,748,804,996	12,059,553,847
3 Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		9,132,683,878	7,378,259,068
4 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		8,538,676,321	1,366,026,691
5 Phải trả người lao động	315		3,634,397,792	903,257,299
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316		2,112,093,736	5,606,204,107
7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1,386,907,559	1,403,680,339
8 Phải trả ngắn hạn khác	320		53,007,458,085	97,283,261,974
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		89,338,239,510	55,815,340,000
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		14,659,155,811	-
11 Quy khen thưởng và phúc lợi	323		8,889,268,024	9,754,378,026
II Nợ dài hạn	**330**		**148,610,363,311**	**221,270,497,028**
1 Phải trả dài hạn khác	338		14,775,876,467	76,045,739,413
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		123,735,118,363	120,402,493,323
3 Dự phòng phải trả dài hạn	343		10,099,368,481	24,822,264,292
B Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	**400**		**420,459,059,563**	**406,592,796,293**
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		151,200,000,000	151,200,000,000
1 Thặng dư vốn	412		1,273,275,917	1,273,275,917
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		21,053,779,248	21,053,779,249
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		635,302,307	1,535,326,407
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		88,499,308,262	99,632,661,413
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	421		157,797,393,829	131,897,753,307
Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400)	**440**		**807,176,303,426**	**850,358,600,837**

Hà nội ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thu Hằng	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2026

Chỉ 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		136,124,800,210	95,595,741,616
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(123,113,119,182)	(228,167,347,679)
3. Tiền chi cho người lao động	03		(15,265,884,544)	(19,172,919,468)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,662,590,183)	(1,227,232,877)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2,239,741,350)	(26,054,667,975)
6. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	06		39,507,641,648	102,409,916,749
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(51,152,476,632)	(48,972,019,170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20=01+02+03+04+05+06+07)	**20**		**(17,801,370,033)**	**(125,588,528,804)**
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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác	22			70,267,896
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(16,365,000,000)	(72,216,565,216)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		25,485,000,000	85,603,262,350
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5,460,000,000)	-
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		119,361,528	1,000,079,656
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30=21+22+23+24+25+26+27)	**30**		**3,779,361,528**	**12,932,973,842**
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		45,228,740,786	94,763,676,565
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(39,000,000,000)	(20,214,990,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14,497,100,250)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính 40=31+32+33+34+35+36)	**40**		**(8,268,359,464)**	**74,548,686,565**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(22,290,367,969)**	**(38,106,868,397)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**60,840,632,594**	**67,845,230,186**
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**		**38,550,264,625**	**29,738,361,789**

Hà nội ngày 30 tháng 09 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thu Hằng	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

S.Đ.K.K.D: 0100383818 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI
Q.THANH XUÂN - TP.HÀ NỘI

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, Phường Thanh Xuân, Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

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 2A, tòa nhà Mỹ Sơn, số 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, 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 lăp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KVA, xây dựng và lăp đặt các hệ thông 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 gố, 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 gôc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi ph 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 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 tê chưa phát sinh nhưng được trich trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biên cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu v à 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 vố 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 thảo 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. Trương hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quản 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 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 chỉ 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 dược thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.
Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trương 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 thếu 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 lố 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 cố 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

1. Tiền	**30/09/2026 VNĐ**	**01/01/2026 VND**
Tiền	36,501,883,485	49,029,918,225
Các khoản tương đương tiền	2,048,411,140	11,810,714,369
	-	-
Cộng	**38,550,294,625**	**60,840,632,594**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**30/09/2026 VNĐ**	**01/01/2026 VND**
	84,459,066,157	115,481,151,355
Cộng	**84,459,066,157**	**115,481,151,355**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**30/09/2026 VNĐ**	**01/01/2026 VND**
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	42,306,322,305	52,856,686,375
Cộng	**42,306,322,305**	**52,856,686,375**

4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	**30/09/2026 VNĐ**	**01/01/2026 VND**
	11,518,636,260	2,518,636,260
Cộng	**11,518,636,260**	**2,518,636,260**

5. Phải thu ngắn hạn khác	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Tạm ứng	15,903,411,286	15,814,503,820
- Phải thu khác	105,990,623,548	148,173,398,275
Cộng	**121,894,034,834**	**163,987,902,095**

6. Hàng tồn kho	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Chi phí SX KDDD	342,708,777,544	9,785,098,767
Cộng	**342,708,777,544**	**9,785,098,767**

7. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Thuế GTGT còn được khấu trừ	13,894,556,338	7,245,845,078
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà Nước:	2,404,859,439	1,226,764,269
Cộng	**16,299,415,777**	**8,472,609,347**

8. Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

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 01/01/2026	**12,991,825,270**	**9,132,150,646**	**89,941,335,147**	**8,969,582,205**	**121,034,893,268**
2. Số tăng trong năm	**-**	**-**	**17,333,406,209**	**-**	**17,333,406,209**
- Mua sắm mới					-
- Xây dựng mới, khác	-		17,333,406,209		17,333,406,209
3. Số giảm trong năm	**12,444,789,270**	**0**	**193,523,810**	**0**	**12,638,313,080**
- Thanh lý, NB..	12,444,789,270		193,523,810		**12,638,313,080**
- Khác					
4. Số dư tại 30/09/2026	**547,036,000**	**9,132,150,646**	**107,081,217,546**	**8,969,582,205**	**125,729,986,397**
II. Giá trị đã hao mòn luỹ kế					
1. Số dư tại 01/01/2026	**12,991,825,270**	**2,972,267,119**	**19,919,632,687**	**7,347,014,751**	**43,230,739,827**
2. Tăng trong năm	**-**	**192,496,359**	**3,265,270,135**	**-**	**3,457,766,494**
- Trích khấu hao		192,496,359	3,265,270,135		3,457,766,494
- Điều chuyển				-	-
3. Giảm trong kỳ	**12,444,789,270**	**-**	**193,523,810**	**-**	**12,638,313,080**
- Thanh lý, nhượng bán	12,444,789,270		193,523,810		**12,638,313,080**
- Giảm khác				-	-
4. Số dư tại 30/09/2026	**547,036,000**	**3,164,763,478**	**22,991,379,012**	**7,347,014,751**	**34,050,193,241**
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày 01/01/2026	**-**	**6,159,883,527**	**70,021,702,460**	**1,622,567,454**	**77,804,153,441**
2. Tại ngày 30/09/2026	**-**	**5,967,387,168**	**84,089,838,534**	**1,622,567,454**	**91,679,793,156**

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách Thành phố		
Dự án kinh doanh của Công ty	*4,734,710,307*	*330,263,185,895*
- Trong đó:		
+ Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	-	104,784,897,877
+ Đầu tư dự án tại Bồ Xuyên Thái Bình	*3,078,289,721*	*221,889,460,188*
+ Các dự án khác	*1,656,420,586*	*3,588,827,830*
Cộng	**4,734,710,307**	**330,263,185,895**

10. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6	1,399,578,699	1,479,288,794
Cộng	**1,399,578,699**	**1,479,288,794**

11. Chi phí trả trước	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Ngắn hạn	69,544,128	-
- Dài hạn	668,070,324	1,187,757,216
Cộng	**737,614,452**	**1,187,757,216**

12. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
	34,659,194,840	30,925,346,165
Cộng	**-**	**-**

13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
Vay tổ chức, cá nhân	89,338,239,510	55,815,340,000
Cộng	**89,338,239,510**	**55,815,340,000**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Thuế giá trị gia tăng	4,212,941,985	425,332,913
- Thuế TNDN	1,402,205,314	329,228,716
- Thuế thu nhập cá nhân	2,923,529,022	611,465,062
Cộng	**8,538,676,321**	**1,366,026,691**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả	2,112,093,736	5,606,204,107
Cộng	**2,112,093,736**	**5,606,204,107**

16. Phải trả ngắn hạn khác	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	31,003,119	
- Kinh phí công đoàn	406,287,773	416,818,983
- Phải trả các đội xây lắp	16,049,081	11,651,201
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	52,554,118,112	96,854,791,790
Cộng	**53,007,458,085**	**97,283,261,974**

17. Phải trả dài hạn khác	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP ĐT và TM Hà Nội theo LD	3,825,876,467	65,095,739,413
- 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	**14,775,876,467**	**76,045,739,413**

19. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	123,735,118,363	120,402,493,323
Cộng	**123,735,118,363**	**120,402,493,323**

20. Dự phòng phải trả dài hạn	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
Chi phí dự phòng phải trả	10,099,368,481	24,822,264,292
Cộng	**10,099,368,481**	**24,822,264,292**

21. 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 01/01/2026	**151,200,000,000**	**1,273,275,917**	**19,286,957,090**	**1,535,326,407**	**99,632,661,413**
Tăng trong năm	-	-	-	-	**3,894,851,954**
- Vốn góp của cổ đông		-	-		-
- Lãi/lỗ					3,894,851,954
- 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 30/06/2026	**151,200,000,000**	**1,273,275,917**	**19,286,957,090**	**1,535,326,407**	**88,407,513,366**
Tại ngày 01/07/2026	**151,200,000,000**	**1,273,275,917**	**19,286,957,090**	**1,535,326,407**	**88,407,513,366**
Tăng trong năm	-	-	-	-	**91,794,896**
- Vốn góp của cổ đông		-	-		-
- Lãi/lỗ					91,794,896
- Phân phối lợi nhuận					
- Tăng khác					
Giảm trong năm	-	-	-		**0**
- Phân phối lợi nhuận					
- Giảm khác					
- Chi cổ tức					
Số dư 30/09/2026	**151,200,000,000**	**1,273,275,917**	**19,286,957,090**	**1,535,326,407**	**88,499,308,262**

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
- 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

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VND
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 2026 Cổ phiếu	Năm 2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**15,120,000**	**15,120,000**
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/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

22. Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
Doanh thu kinh doanh và cho thuê BĐS	-	3,081,549,580
Doanh thu hợp đồng xây dựng	453,060,142	
Doanh thu khác	21,931,264,384	20,465,230,746
Cộng	**22,384,324,526**	**23,546,780,326**

23. Giá vốn hàng bán	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
Giá vốn của kinh doanh và cho thuê BĐS	-	2,927,472,101
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	16,603,596,120	17,038,247,470
Giá vốn khác		
Cộng	**16,603,596,120**	**19,965,719,571**

24. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
	-	-
Cộng	**-**	**-**

25. Doanh thu hoạt động tài chính	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36,795,618	1,308,404,933
Cộng	**36,795,618**	**1,308,404,933**

26. Chi phí tài chính	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
- Lãi tiền vay	946,910,490	-
Cộng	**946,910,490**	**-**

27. Thu nhập khác	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
	1,574,938,316	817,129,563
Cộng	**1,574,938,316**	**817,129,563**

28. Chi phí khác	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
	211,020,381	1,057,171,804
Cộng	**211,020,381**	**1,057,171,804**

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng	**30/09/2026 VNĐ**	**30/09/2025 VND**
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,972,761,801	4,494,247,120
- Chi phí bán hàng	-	-
Cộng	**5,972,761,801**	**4,494,247,120**

	30/09/2026 VNĐ	30/09/2025 VND
30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	261,769,668	155,176,327
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế	72,054,593	40,824,000
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế		515,454,813
Thu nhập chịu thuế TNDN		
Thuế suất	,20%	,20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	**66,764,852**	**6,109,103**

	30/09/2026 VNĐ	30/09/2025 VND
31. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VNĐ)	**115,294,720**	**149,067,224**
Các khoản điều chỉnh		
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng PL	15,120,000	15,120,000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**7.63**	**9.86**
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		

Hà nội ngày 30 tháng 09 năm 2026

Kế toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long