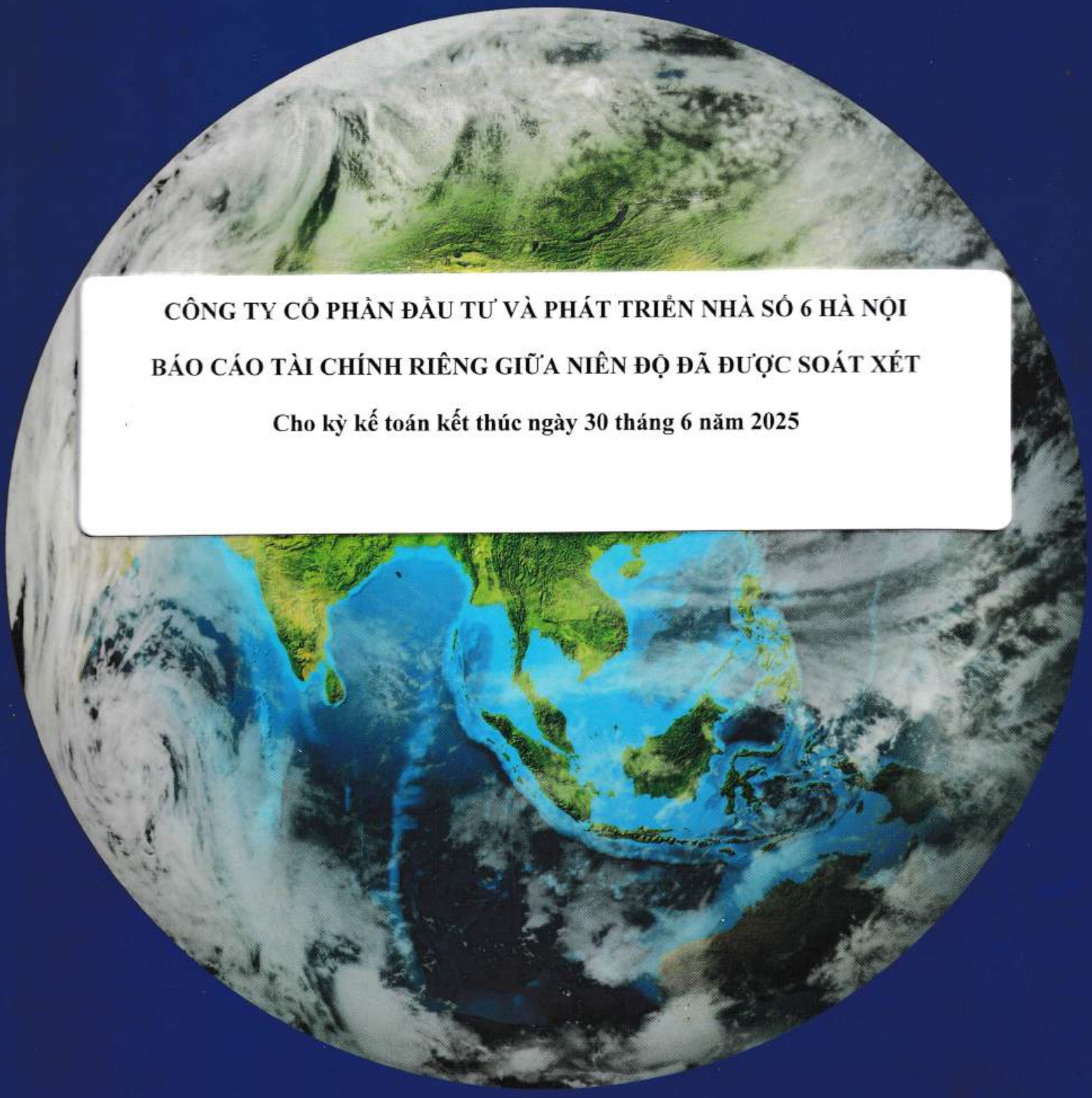
CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

INPACT MEMBER

Local Expertise
International Presence



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpavietnam.vn
www.cpavietnam.vn

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Phạm Ngọc Quỳnh
Digitally signed by Pham Ngoc Quynh
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100383878-CMND:001183034427, CN=Pham Ngoc Quynh, 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: 2025.08.15 15:00:02 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

Hà Nội – Tháng 8 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội), Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 là 151.200.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi mốt tỷ, hai trăm triệu đồng).*

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã HD6.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Hanoi Housing Development and Investment Joint Stock Company No 6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Linh	Thành viên (Bổ nhiệm 24/6/2025)
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hiên	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên
Bà Phan Thị Kim Dung	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

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

Bế Ngọc Long
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 197/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 13 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toánViệt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Thanh Nam
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:1009-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)**	**100**		**153.233.648.607**	**174.966.664.437**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**3.096.285.283**	**4.746.193.319**
1.	Tiền	111		3.096.285.283	4.746.193.319
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**146.858.122.224**	**163.011.935.040**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	52.528.896.646	69.098.321.950
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	6.563.267.823	7.821.911.135
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	32.160.139.954	32.160.139.954
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	64.223.998.394	64.271.156.914
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(8.618.180.593)	(10.339.594.913)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.8**	**1.865.706.018**	**5.706.398.272**
1.	Hàng tồn kho	141		1.865.706.018	5.706.398.272
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.413.535.082**	**1.502.137.806**
1.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		754.394.707	455.769.636
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	659.140.375	1.046.368.170
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)**	**200**		**335.469.926.829**	**342.186.716.568**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**48.493.580.625**	**49.733.346.771**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	48.493.580.625	49.733.346.771
	- Nguyên giá	*222*		*75.280.102.754*	*75.280.102.754*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(26.786.522.129)*	*(25.546.755.983)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**5.10**	**8.648.293.005**	**8.607.932.217**
1.	Nguyên giá	231		8.969.582.205	8.929.221.417
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(321.289.200)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**105.895.144.895**	**112.246.213.980**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	105.895.144.895	112.246.213.980
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.2**	**171.599.223.600**	**171.599.223.600**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		170.999.223.600	170.999.223.600
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		600.000.000	600.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**833.684.704**	**-**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	833.684.704	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**488.703.575.436**	**517.153.381.005**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**237.958.386.897**	**251.881.987.920**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**157.953.066.504**	**165.191.331.648**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	26.251.891.044	27.291.041.375
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	771.581.512	411.581.512
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	151.500.252	901.438.243
4.	Phải trả người lao động	314		-	1.864.892.437
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	4.554.569.990	4.049.263.753
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	49.593.258.993	32.428.349.615
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	71.700.000.000	93.200.000.000
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.930.264.713	5.044.764.713
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**80.005.320.393**	**86.690.656.272**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	6.153.393.789	12.838.729.668
2.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	63.752.558.123	63.752.558.123
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20	10.099.368.481	10.099.368.481
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**250.745.188.539**	**265.271.393.085**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.21**	**250.745.188.539**	**265.271.393.085**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.200.000.000	151.200.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*151.200.000.000*	*151.200.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.273.275.917	1.273.275.917
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19.147.384.211	19.147.384.211
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.701.352.123	92.227.556.669
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*77.107.556.669*	*64.218.694.429*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*593.795.454*	*28.008.862.240*
5.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		1.423.176.288	1.423.176.288
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**488.703.575.436**	**517.153.381.005**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	25.650.256.971	8.258.846.171
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		25.650.256.971	8.258.846.171
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	20.626.217.717	5.661.439.050
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**5.024.039.254**	**2.597.407.121**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	12.105.501	3.526.550.531
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	1.844.726.850	63.632.396
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.844.726.850*	*63.632.396*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.854.743.079	7.793.401.272
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**(663.325.174)**	**(1.733.076.016)**
11.	Thu nhập khác	31	6.6	1.335.147.186	3.914.040.005
12.	Chi phí khác	32	6.6	78.026.558	1.753.707.346
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**1.257.120.628**	**2.160.332.659**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**593.795.454**	**427.256.643**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**593.795.454**	**427.256.643**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**593.795.454**	**427.256.643**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.239.766.146	1.729.670.388
- Các khoản dự phòng	03		(1.721.414.320)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.105.501)	(3.526.550.531)
- Chi phí lãi vay	06		1.844.726.850	63.632.396
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.944.768.629**	**(1.305.991.104)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.963.829.860	1.500.380.292
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.840.692.254	(5.165.853.683)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(21.007.996.288)	(9.078.476.869)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(833.684.704)	121.747.272
- Tiền lãi vay đã trả	14		(455.123.288)	(431.122.636)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(110.045.080)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(114.500.000)	(783.692.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.337.986.463**	**(15.253.053.808)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.500.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.105.501	107.898.458
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**12.105.501**	**6.607.898.458**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	12.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.000.000.000)	(821.128.989)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(3.000.000.000)***	***11.178.871.011***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.649.908.036)**	**2.533.715.661**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**4.746.193.319**	**9.506.382.385**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	**70**	**5.1**	**3.096.285.283**	**12.040.098.046**

(*) Trong kỳ Công ty có phát sinh giao dịch không bằng tiền theo hình thức bù trừ nợ vay, nợ phải thu khách hàng với giá trị là 18.500.000.000 đồng.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương ăn cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29/7/2025 là 151.200.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi mốt tỷ, hai trăm triệu đồng).*

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn Upcom với mã HD6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2A, Tòa nhà Mỹ Sơn, Số 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 37 người, tại ngày 01/01/2025 là 43 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, thể dục thể thao. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thuỷ lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cáp dự ứng lực và chuyển giao công nghệ thi công bê tông ứng xuất trước.;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng, tổ chức quản lý vận hành khai thác khu đô thị mới và nhà chung cư do Công ty quản lý;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thiết bị điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ sắt thép;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: đào đắp đất đá, nề, mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan….

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên công ty, đơn vị	Địa chỉ trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn %	Tỷ lệ kiểm soát %
Công ty con				
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75,0%	75,0%
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Thửa đất KS-E1 Khu đô thị mới Vựng Đâng, phường Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Đầu tư kinh doanh Bất động sản	70,0%	70,0%
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,4%	71,4%
Công ty Liên kết				
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 2, Tòa nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	Thương mại, Xây dựng	30,0%	30,0%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết (Tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	(Số năm)
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị Dụng cụ quản lý	03 - 05

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

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

Nguyên tắc kế toán

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí sửa chữa Văn phòng

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

Chi phí công trình Nhà hàng bể bơi Hạ Long, Quảng Ninh.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

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

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng của Công ty bao gồm:

Doanh thu bán bất động sản, căn hộ

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu dịch vụ khác

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Doanh thu xây dựng:

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo giá trị khối lượng thực hiện.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay được ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế. Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	733.343.078	162.020.339
Tiền gửi ngân hàng	2.362.942.205	4.584.172.980
Tổng	**3.096.285.283**	**4.746.193.319**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

	Tỷ lệ		30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**170.999.223.600**		-	**170.999.223.600**		-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và Khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	75%	75%	6.000.000.000		-	6.000.000.000		-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	70%	70%	164.500.000.000		-	164.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	71,4%	71,4%	499.223.600		-	499.223.600		-
Đầu tư vào công ty liên kết			**600.000.000**		-	**600.000.000**		-
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	30%	600.000.000		-	600.000.000		-
Tổng			**171.599.223.600**	(*)	-	**171.599.223.600**	(*)	-

(*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	2.104.653.992	20.273.500.976
Công ty Cổ phần bất động sản Land 6	9.811.736.600	9.783.736.600
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội	5.020.637.875	5.020.637.875
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam	5.340.153.600	1.926.117.600
BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội	4.968.536.125	4.968.536.125
Các đối tượng khác	18.400.656.491	20.243.270.811
Tổng	**52.528.896.646**	**69.098.321.950**
Trong đó phải thu bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)	***7.444.807.592***	***22.199.618.576***

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Công TNHH Cơ khí xây dựng An Hưng	1.462.950.901	1.546.044.701
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.100.316.922	6.275.866.434
Tổng	**6.563.267.823**	**7.821.911.135**

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Ông Đặng Bá Toản	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Ông Tạ Văn Tuấn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty CP bất động sản Land 6 (1)	9.226.700.565	9.226.700.565	9.226.700.565	9.226.700.565
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933,439.389	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389
Ông Nguyễn Việt Hồng (2)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Tổng	**32.160.139.954**	**32.160.139.954**	**32.160.139.954**	**32.160.139.954**

(1) Theo HĐKT ngày 01/01/2015 cho Công ty CP BĐS Land 6 vay tiền từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 với lãi suất 12%/năm. Phụ lục HĐKT từ 01/01/2016 trở đi không tính lãi suất theo Nghị quyết HĐQT của Công ty. Tài sản đảm bảo là Tầng 01 trục (A-C) từ trục 5-10; Trục (C-E) từ trục 8-10-tầng 01-Tòa nhà CT3 Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm Hà Nội, diện tích 591 m2; Giá trị góp 40% vốn tại dự án Đầu tư xây dựng Công trình tổ hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(2) HĐKT số 01/2020/HĐVT ngày 17/11/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 16.500.000.000 đồng với lãi suất 0% và HĐKT số 02/2020/HĐVT ngày 28/04/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cũng với lãi suất 0%, đến thời điểm 30/6/2025 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo lãnh là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m2 tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Phường Từ Liêm,Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê dài hạn Căn hộ số 101 giữa Keangnam Vina và Ông Trần Doãn Thanh, Bà Nguyễn Phương Hải, Ông Ngô Khánh Tùng, Bà Phạm Phương Liên ngày 21/11/2010 và văn bản xác nhận tất toán ngày 19/7/2013. Giá trị căn hộ bảo lãnh nêu trên ghi trong giấy bảo lãnh là 37.635.000.000 đồng; thời hạn đối tài sản bảo lãnh là 05 năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.6 Các khoản phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**64.223.998.394**	**(5.260.450.302)**	**64.271.156.914**	**(5.260.450.302)**
Tạm ứng	15.849.614.486	(2.641.950.302)	15.846.773.006	(2.641.950.302)
Phải thu khác	48.374.383.908	(2.618.500.000)	48.424.383.908	(2.618.500.000)
Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (1)	*34.664.700.000*	-	*34.664.700.000*	-
Hợp tác đầu tư dự án Xây dựng tuyến đường ven biển tỉnh Phú yên	*4.000.000.000*	-	*4.000.000.000*	-
Các đối tượng khác	*9.709.683.908*	*(2.618.500.000)*	*9.759.683.908*	*(2.618.500.000)*
Tổng	**64.223.998.394**	**(5.260.450.302)**	**64.271.156.914**	**(5.260.450.302)**

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 08/8/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHĐ/VT-HANDICO ngày 05/6/2016, giữa Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội (Bên B) đã thỏa thuận, Bên A góp 50% vốn, Bên B góp 50% vốn để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có diện tích 5.224 m^2, ký hiệu HH Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội). Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội cam kết đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 800 tỷ đồng. Vốn hai bên cam kết góp là 160 tỷ đồng. Số vốn huy động từ các nguồn khác là 640 tỷ đồng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tổng số vốn Công ty đã góp là 34.664.700.000 đồng. Hiện tại, Công ty đang thỏa thuận với bên A để chuyển nhượng dự án cho bên A.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.7 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	8.618.180.593	-	10.339.594.913	-
Trong đó:				
Phải thu khách hàng	**2.149.477.441**	-	**3.870.891.761**	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	419.760.000	-	419.760.000	-
Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây	452.393.520	-	452.393.520	-
Công ty CP Địa ốc 10	-	-	1.721.414.320	-
Các đối tượng khác	1.277.323.921	-	1.277.323.921	-
Các khoản trả trước cho người bán	**1.208.252.850**	-	**1.208.252.850**	-
Công ty CP vật tư thiết bị Vạn Tường	175.000.000	-	175.000.000	-
Công ty CP xây dựng lắp đặt điện Đức Linh	180.250.000	-	180.250.000	-
Các đối tượng khác	853.002.850	-	853.002.850	-
Phải thu khác	**2.618.500.000**	-	**2.618.500.000**	-
Ông Đào Quốc Quyền	2.598.500.000	-	2.598.500.000	-
Các đối tượng khác	20.000.000	-	20.000.000	-
Tạm ứng	**2.641.950.302**	-	**2.641.950.302**	-
Ông Bùi Sỹ Hiển	677.958.723	-	677.958.723	-
Ông Nguyễn Thanh Bình	1.267.675.442	-	1.267.675.442	-
Các đối tượng khác	696.316.137	-	696.316.137	-
Tổng	**8.618.180.593**	-	**10.339.594.913**	-

5.8 Hàng tồn kho

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.865.706.018	-	5.706.398.272	-
Tổng	**1.865.706.018**	-	**5.706.398.272**	-

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	**12.854.925.270**	**9.752.260.453**	**415.593.334**	**52.257.323.697**	**75.280.102.754**
Số dư tại 30/6/2025	**12.854.925.270**	**9.752.260.453**	**415.593.334**	**52.257.323.697**	**75.280.102.754**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	**12.854.925.270**	**9.752.260.453**	**415.593.334**	**2.523.976.926**	**25.546.755.983**
Tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**1.239.766.146**	**1.239.766.146**
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	1.239.766.146	1.239.766.146
Số dư tại 30/6/2025	**12.854.925.270**	**9.752.260.453**	**415.593.334**	**3.763.743.072**	**26.786.522.129**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**-**	**-**	**-**	**49.733.346.771**	**49.733.346.771**
Tại 30/6/2025	**-**	**-**	**-**	**48.493.580.625**	**48.493.580.625**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 23.022.779.057 đồng, tại ngày 01/01/2025 là 23.022.779.057 đồng.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.10 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2025 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/06/2025 (VND)
a. Bất động sản đầu tư chờ bán				
Nguyên giá	**8.929.221.417**	**40.360.788**	-	**8.969.582.205**
- Nhà	8.929.221.417	40.360.788	-	8.969.582.205
Giá trị hao mòn lũy kế	**321.289.200**	-	-	**321.289.200**
- Nhà	321.289.200	-	-	321.289.200
Giá trị còn lại	**8.607.932.217**	**40.360.788**	-	**8.648.293.005**
- Nhà	8.607.932.217	40.360.788	-	8.648.293.005

Bất động sản đầu tư của Công ty là Sàn tầng mái chung cư cao tầng E1 Hạ Long, Khu dịch vụ tầng 1 tại Dự án nhà ở cao tầng bán cho cán bộ nhân viên Công ty Xăng dầu Khu vực I, ngõ 489 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội được Công ty mua chờ tăng giá để bán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ.

5.11 Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa - Nhân Chính - Nguồn vốn từ Ngân sách TP. Hà Nội	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	104.456.296.661	110.807.365.746
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính (i)	*100.867.468.831*	*107.218.537.916*
Dự án khác	*3.588.827.830*	*3.588.827.830*
Tổng	**105.895.144.895**	**112.246.213.980**

(i) Dự án Trung Hòa – Nhân Chính được liên doanh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, hiện tại hai bên chưa quyết toán dự án nên chưa kết chuyển chi phí Xây dựng cơ bản dở dang vào giá thành của hàng tồn kho, các bên đang tiến hành làm việc và quyết toán công trình.

5.12 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	**833.684.704**	-
Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	833.684.704	-
Tổng	**833.684.704**	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3727000000	3.727.000.000	3727000000	3.727.000.000
Công ty CP Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	2.247.749.779	2.247.749.779	2.208.478.014	2.208.478.014
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	7643767936	7.643.767.936	7643767936	7.643.767.936
Công ty CP Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	5.373.944.329	5.373.944.329	6.452.366.425	6.452.366.425
Tổng	**26.251.891.044**	**26.251.891.044**	**27.291.041.375**	**27.291.041.375**
Trong đó phải trả các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)	***9.891.517.715***	***9.891.517.715***	***9.852.245.950***	***9.852.245.950***

5.14 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Nguyễn Mạnh Hùng	157.000.000	117.000.000
Các đối tượng khác	614.581.512	294.581.512
Tổng	**771.581.512**	**411.581.512**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	**901.438.243**	**1.538.739.965**	**2.288.677.956**	**151.500.252**
Thuế giá trị gia tăng	-	1.351.894.111	1.351.894.111	-
Thuế thu nhập cá nhân	901.438.243	132.718.852	882.656.843	151.500.252
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	38.670.149	38.670.149	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
	-	12.456.853	12.456.853	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	37.534.000	37.534.000	-

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải thu	**1.046.368.170**	**387.227.795**	**-**	**659.140.375**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.924.418	-	-	256.924.418
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	789.443.752	387.227.795	-	402.215.957

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.16 Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí công trình nhà hàng bể bơi Hạ Long	4.554.569.990	4.049.263.753
Tổng	**4.554.569.990**	**4.049.263.753**

5.17 Phải trả phải nộp khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**49.593.258.993**	**32.428.349.615**
Kinh phí công đoàn	368.117.506	543.126.306
Bảo hiểm xã hội	56.255.040	-
Bảo hiểm y tế	9.597.330	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.412.160	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	22.498.259.068	7.378.259.068
Phải trả, phải nộp khác	26.656.617.889	24.506.964.241
Phải trả khác	*26.656.617.889*	*24.506.964.241*
Dài hạn	**63.752.558.123**	**63.752.558.123**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội; (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ dự án Liên doanh XL nhà C1 Trung Hòa Nhân Chính) (*)	52.802.558.123	52.802.558.123
Công ty Cổ phần Đại Hải Hà (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 12/2009 dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần TM Đầu tư DTT VN-Nhận vốn góp kinh doanh	9.200.000.000	9.200.000.000
Nhận vốn vóp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm	1.250.000.000	1.250.000.000
Tổng	**113.345.817.116**	**96.180.907.738**
Trong đó, phải trả bên liên quan trình bày tại (thuyết minh 7.2)	***1.623.258.628***	***205.276.984***

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.18 Vay ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**71.700.000.000**	**71.700.000.000**	**-**	**21.500.000.000**	**93.200.000.000**	**93.200.000.000**
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (1)	15.900.000.000	15.900.000.000	-	18.500.000.000	34.400.000.000	34.400.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6 (2)	25.100.000.000	25.100.000.000	-	-	25.100.000.000	25.100.000.000
Vay đối tượng khác (3)	30.700.000.000	30.700.000.000	-	3.000.000.000	33.700.000.000	33.700.000.000
Tổng	**71.700.000.000**	**71.700.000.000**	**-**	**21.500.000.000**	**93.200.000.000**	**93.200.000.000**
Trong đó vay các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh (8.1)	***60.600.000.000***	***60.600.000.000***		***21.500.000.000***	***82.100.000.000***	***82.100.000.000***

(1.1) Hợp đồng kinh tế số 18.01/2024/HĐKT-HN-HL, ký ngày 26/01/2024, thời hạn vay 12 tháng, hết hạn hợp đồng tự gia hạn, lãi suất 0,2%. Số tiền : 2.000.000.000 đồng.

(1.2) Hợp đồng kinh tế số 29.01/2024/HĐKT-HN-HL, ký ngày 29/01/2024, thời hạn vay 12 tháng, hết hạnh hợp đồng tự gia hạn, lãi suất 0,2%, số tiền : 10.000.000.000 đồng.

(1.3) Hợp đồng kinh tế số 17.09/2024/HĐKT-HN-HL, ký ngày 17/09/2024, thời hạn vay 12 tháng, hết hạn hợp đồng tự gia hạn, lãi suất 0,2%, số tiền: 2.000.000.000 đồng.

(1.4) Hợp đồng kinh tế số 22.10/2024/HĐKT-HN-HL, ngày ký 22 tháng 10 năm 2024, thời hạn vay 12 tháng, hết hạn hợp đồng tự gia hạn, lãi xuất 0,2%. Số tiền 2.000.000.000 đồng.

(2). Hợp đồng kinh tế số 18.12/2024/HĐKT/HME-HDD06, ngày ký 18/12/2024, thời hạn 3 tháng từ ngày 19/12/2024 lãi xuất 4,3% . Số tiền: 25.100.000.000 đồng.

(3) Vay đối tượng khác là vay các cá nhân trong Công ty bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cao nhất là 12%/năm, thời hạn vay 01 năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	**6.153.393.789**	**12.838.729.668**
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	6.153.393.789	12.838.729.668
Tổng	**6.153.393.789**	**12.838.729.668**

5.20 Dự phòng phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	**10.099.368.481**	**10.099.368.481**
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.099.368.481	10.099.368.481
Tổng	**10.099.368.481**	**10.099.368.481**

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí bảo hành dự án Tòa nhà C1 Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	**151.200.000.000**	**1.273.275.917**	**15.731.669.304**	**79.338.694.429**	**1.423.176.288**	**248.966.815.938**
Tăng trong năm	-	-	**3.415.714.907**	**34.157.149.073**	-	**37.572.863.980**
Lãi trong năm trước	-	-	-	34.157.149.073	-	34.157.149.073
Phân phối lợi nhuận	-	-	3.415.714.907	-	-	3.415.714.907
Giảm trong năm	-	-	-	**(21.268.286.833)**	-	**(21.268.286.833)**
Chia cổ tức	-	-	-	(15.120.000.000)	-	(15.120.000.000)
Trích quỹ đầu tư Phát triển	-	-	-	(3.415.714.907)	-	(3.415.714.907)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái	-	-	-	(2.732.571.926)	-	(2.732.571.926)
Số dư tại 31/12/2024	**151.200.000.000**	**1.273.275.917**	**19.147.384.211**	**92.227.556.669**	**1.423.176.288**	**265.271.393.085**
Số dư tại 01/01/2025	**151.200.000.000**	**1.273.275.917**	**19.147.384.211**	**92.227.556.669**	**1.423.176.288**	**265.271.393.085**
Tăng trong kỳ	-	-	-	**593.795.454**	-	**593.795.454**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	593.795.454	-	593.795.454
Giảm trong kỳ	-	-	-	**(15.120.000.000)**	-	**(15.120.000.000)**
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(15.120.000.000)	-	(15.120.000.000)
Số dư tại 30/6/2025	**151.200.000.000**	**1.273.275.917**	**19.147.384.211**	**77.701.352.123**	**1.423.176.288**	**250.745.188.539**

1. Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 17/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 Công ty sẽ chia cổ tức như sau:

(i) Chia cổ tức 10% vốn điều lệ,

(ii) Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế (năm 2024 đã trích đủ);

(iii) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế và quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế (năm 2024 đã trích đủ).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	24.602.450.000	24.602.450.000
Vốn góp của các cổ đông khác	126.597.550.000	126.597.550.000
Tổng	**151.200.000.000**	**151.200.000.000**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	151.200.000.000	151.200.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	151.200.000.000	151.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**15.120.000.000**	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**15.120.000**	**15.120.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**15.120.000**	**15.120.000**
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**15.120.000**	**15.120.000**
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	15.120.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	19.147.384.211	19.147.384.211

f. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ

Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/01/2025
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	8.514.288.516	8.514.288.516

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu xây lắp	16.002.889.092	5.177.296.591
Doanh thu kinh doanh và bán căn hộ	6.685.335.879	3.081.549.580
Doanh thu khác	2.962.032.000	-
Tổng	**25.650.256.971**	**8.258.846.171**
Trong đó doanh thu với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)	***21.207.617.909***	***6.696.095.827***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn xây lắp	13.274.300.274	3.297.890.523
Giá vốn kinh doanh và bán căn hộ Bất động sản	6.351.069.085	2.363.548.527
Giá vốn khác	1.000.848.358	-
Tổng	**20.626.217.717**	**5.661.439.050**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.105.501	107.898.458
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.418.652.073
Tổng	**12.105.501**	**3.526.550.531**

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	1.844.726.850	63.632.396
Tổng	**1.844.726.850**	**63.632.396**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí quản lý		
Chi phí nhân viên quản lý	3.156.301.878	4.167.820.709
Chi phí vật liệu quản lý	47.023.410	159.625.302
Chi phí đồ dùng văn phòng	123.590.875	48.845.454
Chi phí khấu hao TSCĐ	266.667.788	100.000.002
Thuế phí và lệ phí	421.640.172	551.212.309
Chi phí dự phòng hoàn nhập	(1.721.414.320)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.748.850	271.935.039
Chi phí bằng tiền khác	1.494.184.426	2.493.962.457
Tổng	**3.854.743.079**	**7.793.401.272**

6.6 Thu nhập/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Cho thuê hệ thống điều hòa trung tâm	-	2.962.032.000
Cho thuê văn phòng, máy móc	436.363.636	883.090.908
Thu nhập khác	898.783.550	68.917.097
Tổng	**1.335.147.186**	**3.914.040.005**
Chi phí khác		
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	-	389.904.240
Các khoản truy thu thuế, phạt về thuế	78.026.558	2.289.688
Chi phí khấu hao tài sản cho thuê	-	1.239.766.146
Chi phí khác	-	121.747.272
Tổng	**78.026.558**	**1.753.707.346**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**1.257.120.628**	**2.160.332.659**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**593.795.454**	**427.256.643**
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	***141.026.558***	***452.385.928***
Chi phí không được trừ	*63.000.000*	*389.904.240*
Các khoản phạt và truy thu thuế	*78.026.558*	*62.481.688*
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	**1.721.414.320**	**3.418.652.073**
Cổ tức được chia trong kỳ	-	3.418.652.073
Chi phí dự phòng đã tính từ các năm trước	1.721.414.320	-
Thu nhập tính thuế	**(986.592.308)**	**(2.539.009.502)**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Tổng	-	-

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	170.614.285	223.900.756
Chi phí nhân công	3.533.912.508	5.307.322.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.239.766.146	1.729.670.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.578.188.624	2.761.326.202
Chi phí dự phòng hoàn nhập	(1.721.414.320)	-
Chi phí khác bằng tiền	9.307.109.711	2.661.868.305
Tổng	**26.108.176.954**	**12.684.087.791**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Bên liên quan

Tên cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện HANDICO 6	Công ty Liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân thân cận trong gia đình các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

b. Thu nhập của các nhân sự chủ chốt

Họ và tên	Chức danh	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lương và Thù lao	312.120.000	300.168.000
Ông Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	267.568.000	260.336.000
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Thù lao	21.000.000	15.840.000
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên HĐQT	Thù lao	21.000.000	15.840.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	Thù lao	-	10.560.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiên	Trưởng Ban kiểm soát	Thù lao	21.000.000	12.672.000
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát	Lương và Thù lao	132.630.000	128.466.000
Bà Phạm Thị Kim Dung	Thành viên Ban kiểm soát	Lương và Thù lao	85.641.614	81.257.087
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	164.268.000	135.720.000
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lương	174.915.000	176.436.000
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	Lương	215.011.364	210.630.000
Bà Dương Thị Thái Hương	Kế toán trưởng	Lương	180.960.000	187.301.944
Ông Phạm Ngọc Quỳnh	Người công bố thông tin	Lương	137.872.299	117.340.000
Tổng			**1.733.986.277**	**1.652.567.031**

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

c. Các giao dịch khác

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Mua hàng			**163.047.592**	**2.632.763.322**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	163.047.592	380.714.411
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	2.252.048.911
Bán hàng			**21.207.617.909**	**6.696.095.827**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Bán hàng và dịch vụ khác	3.103.792.000	3.300.731.297
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Doanh thu xây lắp	18.085.920.909	3.395.364.530
		Dịch vụ khác	17.905.000	-

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giao dịch khác			**2.000.000.000**	**7.370.839.563**
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Chia cổ tức	-	3.418.652.073
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Tiền nhận Cổ tức.	-	3.952.187.490
		Tạm ứng	2.000.000.000	-

d. Số dư với các bên liên quan

	Mối quan hệ	Khoản mục	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng			**7.444.807.592**	**22.199.618.576**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Phải thu về dịch vụ	5.340.153.600	1.926.117.600
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Tiền khối lượng công trình	2.104.653.992	20.273.500.976

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

d. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Khoản mục	Mối quan hệ	Khoản mục	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán			**9.891.517.715**	**9.852.245.950**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý và khai thác tiện ích Tòa nhà Việt Nam	Công ty con	Phải trả người bán	2.247.749.779	2.208.478.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả người bán	7.643.767.936	7.643.767.936
Phải trả khác			**1.623.258.628**	**205.276.984**
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	573.655.342	38.440.822
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay phải trả	223.726.027	44.383.561
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	14.794.521	60.164.384
Bà Nguyễn Thị Thu Hiên	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	34.712.329	-
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Lãi vay phải trả	776.370.409	62.288.217
Phải trả vay			**60.600.000.000**	**82.100.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả vay	15.900.000.000	34.400.000.000
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Phải trả vay	6.000.000.000	9.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiên	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	Người liên quan	Phải trả vay	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Phải trả vay	25.100.000.000	25.100.000.000

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các Thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2025

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