

Số: 61 /2026/ BC – CT6

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100383878 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/03/2005, thay đổi lần thứ 12 ngày 29/07/2025.
- Vốn điều lệ: 151.200.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 151.200.000.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 2A, tòa nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 024.62591706
- Website: Handico6.com.vn
- Mã cổ phiếu: HD6
- Quá trình hình thành và phát triển

Năm 1961 ▪ HANDICO6 xuất thân ban đầu là một đội xây dựng chuyên thi công cải tạo các công trình xây dựng trên địa bàn Quận Đống Đa, với lực lượng bao gồm 30 Cán bộ công nhân viên, chủ yếu là lao động thủ công với những công cụ sản xuất thô sơ như cuốc, xẻng, xe cải tiến... Các công việc được giao chính là xây dựng, sửa chữa các công trình, trường học, văn phòng làm việc các cơ quan trên địa bàn Quận Đống Đa.

Năm 1993 ▪ Ngày 24/03/1993, Đội sửa chữa nhà cửa Quận Đống Đa được nâng cấp thành Xí nghiệp sửa chữa và xây dựng nhà cửa Quận Đống Đa theo Quyết định số 1185/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Quy mô năng lực sản xuất của đơn vị được nâng cấp, bổ sung trang

thiết bị để phục vụ thi công các công trình vừa và nhỏ, với lực lượng Cán bộ công nhân viên có 60 người.

Năm 1995 ▪ Ngày 16/08/1995, Xí nghiệp sửa chữa và xây dựng nhà cửa quận Đống Đa đổi tên thành Công ty Xây dựng và Kinh doanh Phát triển Nhà Đống Đa theo Quyết định số 3046/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội.

Năm 1999 ▪ Ngày 21/09/1999, Công ty chính thức gia nhập Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội về việc thành lập Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội – Tổng công ty đầu tiên của thành phố, từ một Công ty nhỏ trực thuộc UBND Quận Đống Đa Công ty đã phát triển đầu tư nhiều trang thiết bị máy móc, với lực lượng Cán bộ công nhân viên lên đến hơn 900 người.

Năm 2002 ▪ Ngày 09/09/2002, Công ty Xây dựng và Kinh doanh Phát triển Nhà Đống Đa đổi tên thành Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội theo Quyết định số 6218/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội.

Năm 2003 ▪ Ngày 06/8/2003, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 4662/QĐ-UB về việc xếp hạng loại doanh nghiệp Hạng I (một) Cho Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội.

Năm 2005 ▪ Thực hiện chủ trương Cổ phần hoá của Nhà nước về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước sang doanh nghiệp Cổ phần. Ngày 25/2/2005, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 994/QĐ-UB về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thành Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội như ngày nay, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu số 0100383878 ngày 31/03/2005 với số vốn điều lệ là 20.200.000.000 đồng.

Năm 2007 ▪ Ngày 27/06/2007, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận đăng ký Công ty đại chúng.

Năm 2017 ▪ Ngày 01/03/2017, Công ty được Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 59/2017/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 14.400.000 cổ phiếu,

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, thể dục thể thao; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi, giao thông; Xây dựng và lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng; Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê; Thi công cấp dự ứng lực và chuyển giao công nghệ thi công bê tông ứng 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 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 ...

b. Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (Handico6) đã xây dựng vị thế vững chắc trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng với địa bàn hoạt động trải rộng trên nhiều tỉnh thành, trong đó tập trung chủ yếu tại Hà Nội và một số địa phương trọng điểm. Trong

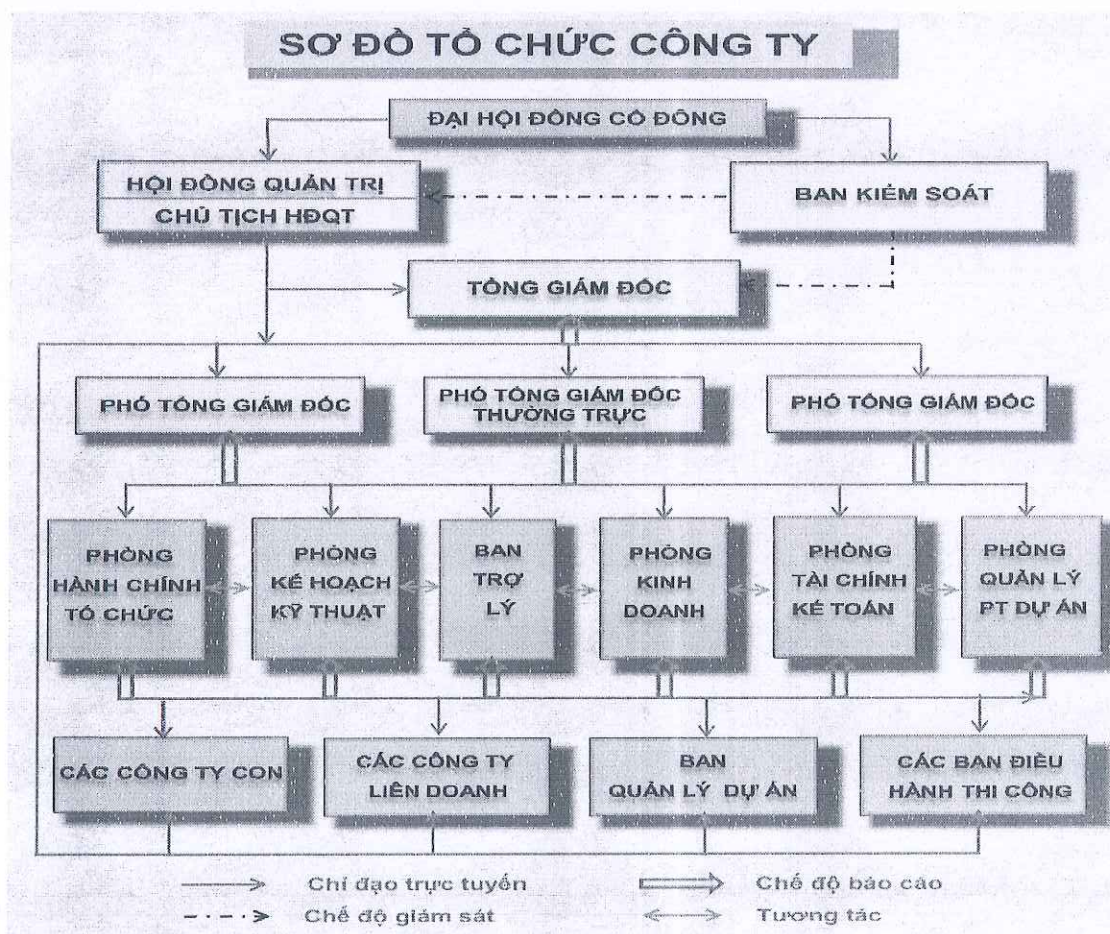
những năm gần đây, các dự án tại Hà Nội vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của công ty, đặc biệt là các công trình dân dụng, khu đô thị, và dự án bất động sản. Bên cạnh đó, Handico6 cũng mở rộng hoạt động sang các tỉnh như Quảng Ninh với các dự án nhà ở và khu đô thị mới, góp phần khẳng định uy tín và năng lực của công ty trên thị trường xây dựng và phát triển bất động sản.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

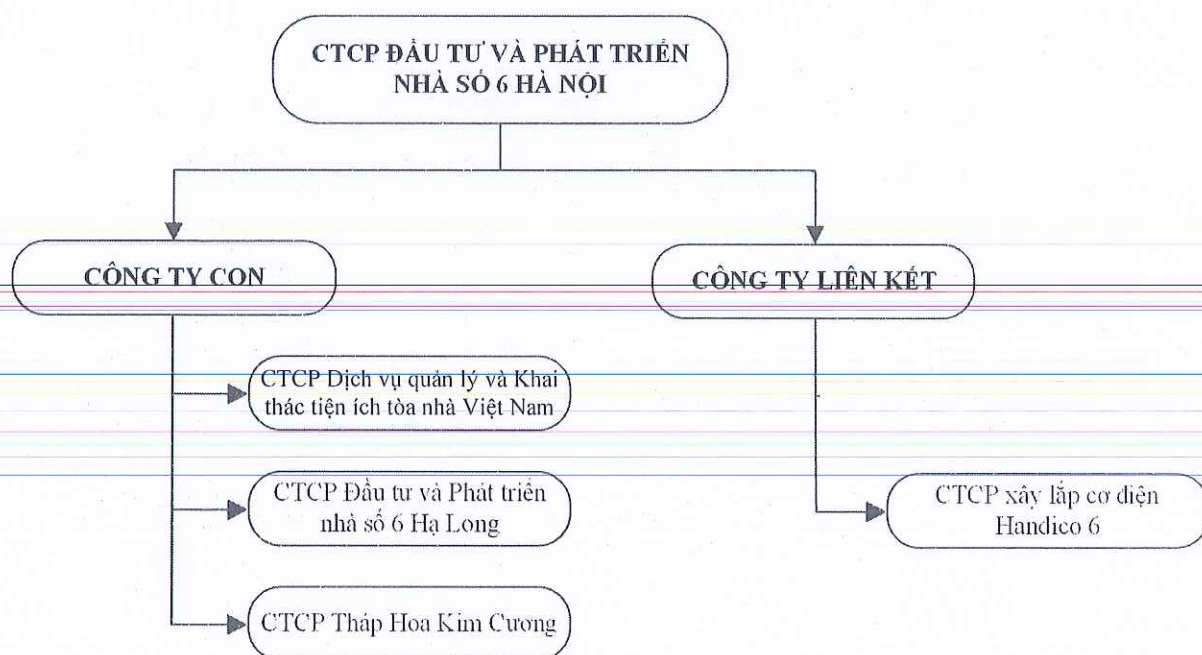
a. Mô hình quản trị

Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề được Luật pháp, Điều lệ và Quy chế Quản trị Công ty quy định. HĐQT là cơ quan quản trị tại Công ty, có nhiệm vụ triển khai, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, xây dựng chiến lược và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ về các hoạt động của Công ty. Dưới sự hỗ trợ và giám sát của HĐQT, Ban TGD sẽ trực tiếp triển khai chiến lược kinh doanh để đạt được các mục tiêu đề ra.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý



c. Các công ty con, công ty liên kết



Công ty con

Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam (tên cũ Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico6)

- Địa chỉ: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD số: 0104084452 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 03/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 22/04/2025.
- Vốn điều lệ đăng ký: 8.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 8.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn thực tế tại CTCP Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản HANDICO6: 6.000.000.000 đồng tương đương 75% vốn điều lệ.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thương mại và kinh doanh Bất động sản

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long

- Địa chỉ: Thửa đất KS-E1, khu đô thị mới Vượng Đông, Phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- Giấy CNĐKKD số: 5701851456 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 02/03/2017, Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 03/04/2026.
- Vốn điều lệ đăng ký: 215.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 215.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn thực tế tại CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long: 150.500.000.000 đồng tương đương 70% vốn điều lệ.

- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh Bất động sản

Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương

- Tên công ty: CTCP Tháp Hoa Kim Cương
- Địa chỉ: số 124 Tôn Đức Thắng, phường Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD số: 0102800372 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/07/2008
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 699.223.600 đồng
- Do góp vốn còn thiếu nên tỷ lệ góp vốn thực tế tại CTCP Tháp Hoa Kim Cương: 499.223.600 đồng tương đương 71,4% vốn điều lệ.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thương mại và hoạt động xây lắp
- Công ty đang tạm dừng hoạt động

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Cơ điện HANDICO6

- Địa chỉ: Tầng 2A, Toà nhà Mỹ Sơn, 62 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD số: 0106144770 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/04/2013, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 3 ngày 15/08/2025.
- Vốn điều lệ đăng ký: 2.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 2.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn thực tế tại CTCP Xây lắp Cơ điện HANDICO6: 600.000.000 đồng tương đương 30% vốn điều lệ.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thương mại, xây dựng

4. Định hướng phát triển

a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- **Tập trung đẩy mạnh danh mục đầu tư trọng điểm:** Ưu tiên nguồn lực cho việc nghiên cứu và triển khai các dự án bất động sản giàu tiềm năng, chú trọng kiểm soát chất lượng thi công nhằm tối ưu hóa hiệu quả vốn đầu tư. Song song với đó, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất thông qua các đối tác chiến lược để phát triển các sản phẩm có giá trị gia tăng cao. Mục tiêu then chốt trong năm là hoàn tất công tác đấu thầu để chính thức trở thành Chủ đầu tư của từ 1 đến 2 dự án mới.

- Đã hoàn thành quyết toán với Chủ đầu tư và tiếp tục tập trung hoàn thành quyết toán với một số nhà thầu phụ còn lại tại dự án Green Diamond Hạ Long. Tiếp tục giải quyết tồn tại các công trình xây lắp đã thi công xong trước năm 2010. Công ty sẽ phối hợp chặt chẽ với các bên liên quan để hoàn thiện thủ tục pháp lý, đảm bảo thu hồi công nợ đúng hạn. Đây là giải pháp ưu tiên nhằm khơi thông nguồn vốn, đảm bảo dòng tiền hoạt động luôn duy trì ở trạng thái ổn định và tối ưu.
- Chú trọng thiết lập quy trình vận hành chuyên nghiệp sau đầu tư nhằm duy trì và gia tăng giá trị tài sản bền vững. Công tác quản lý tài sản sẽ hướng tới mục tiêu tối ưu hóa lợi nhuận khai thác, đồng thời đảm bảo chất lượng dịch vụ chuẩn mực, mang lại sự hài lòng tối đa cho khách hàng và cư dân.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Kiên trì đi theo hướng đầu tư bất động sản, tập trung vào xây lắp các dự án của Công ty, đảm bảo chất lượng và tiến độ nhằm nâng cao uy tín và năng lực thi công trên thị trường.
- Mở rộng quy mô và nâng cao mô hình dịch vụ, quản lý điều hành, khai thác, cũng như kinh doanh các dự án bất động sản sau đầu tư, từ đó tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị tài sản.
- Chủ động nghiên cứu và phát triển thêm các loại hình bất động sản mới như bất động sản nghỉ dưỡng và khu công nghiệp. Đa dạng hóa nguồn thu và đón đầu xu hướng phát triển của thị trường, khai thác tiềm năng tăng trưởng dài hạn và tạo ra lợi thế cạnh tranh bền vững.
- Từng bước tích lũy vốn, vận dụng dòng tiền một cách hiệu quả để dành một phần đầu tư vào bất động sản cho thuê và kinh doanh. Đây sẽ là nguồn thu ổn định giúp Công ty duy trì hoạt động liên tục, hạn chế rủi ro từ biến động thị trường và tạo nền tảng tài chính vững chắc cho các chiến lược mở rộng trong tương lai.
- Cân nhắc và lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện niêm yết cổ phần trên sàn chứng khoán, giúp nâng cao thương hiệu, minh bạch hóa hoạt động tài chính mà, tạo điều kiện thuận lợi để huy động vốn, mở rộng quy mô hoạt động, tăng cường năng lực cạnh tranh.
- Trong mọi giai đoạn phát triển, luôn kiên định với phương châm “Tăng trưởng ổn định, phát triển vững chắc”, lấy đó làm kim chỉ nam cho việc hoạch định chiến lược, quản lý sản xuất kinh doanh và đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

c. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (HANDICO6) luôn xác định rõ vai trò, trách nhiệm trong việc hài hòa giữa mục tiêu

tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng. Các mục tiêu phát triển bền vững của Công ty bao gồm:

- + Phát triển đô thị bền vững: HANDICO6 cam kết đầu tư vào các dự án bất động sản hiện đại, thân thiện với môi trường, sử dụng hiệu quả năng lượng và đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị bền vững.
- + Bảo vệ môi trường và sử dụng tài nguyên hiệu quả: Trong quá trình xây dựng và phát triển dự án, Công ty chú trọng việc giảm thiểu khí thải, tái sử dụng vật liệu xây dựng, và áp dụng công nghệ xanh nhằm bảo vệ môi trường tự nhiên và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.
- + Đảm bảo quyền lợi và nâng cao chất lượng đời sống cho người lao động: HANDICO6 duy trì môi trường làm việc công bằng, an toàn, và thân thiện, đồng thời tổ chức các chương trình đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng của cán bộ nhân viên.
- + Tuân thủ pháp luật và thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và môi trường, đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội, thiện nguyện và hỗ trợ cộng đồng địa phương.
- + Minh bạch và công khai trong quản trị doanh nghiệp: HANDICO6 cam kết tăng cường hiệu quả quản trị, minh bạch trong hoạt động tài chính, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và các bên liên quan thông qua các cơ chế giám sát nội bộ hiệu quả.

5. Các rủi ro mà công ty phải đối mặt

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản có nhiều biến động, Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (HANDICO6) phải đối mặt với các rủi ro ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh như sau:

Rủi ro thị trường bất động sản đình trệ

Năm 2025, ngành Bất động sản và Xây dựng đối mặt với sự thanh lọc mạnh mẽ do vướng mắc pháp lý và khó khăn về dòng tiền, dẫn đến nguồn cung giảm sâu. Dù lạm phát được kiểm soát, nhưng chi phí nguyên vật liệu và lãi vay duy trì ở mức cao đã trực tiếp làm hẹp biên lợi nhuận. Đồng thời, tâm lý khách hàng chuyển sang ưu tiên giữ tiền mặt và các sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, khiến tốc độ hấp thụ phân khúc trung - cao cấp chậm lại đáng kể.

Bước sang năm 2026, các bộ luật mới (Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh BĐS) đi vào thực thi sẽ giúp minh bạch hóa thị trường nhưng cũng đặt ra yêu cầu khắt khe hơn về năng lực tài chính và uy tín khi đấu thầu dự án. Nhu cầu thị trường bắt đầu dịch chuyển sang các sản phẩm có giá trị thực, bền vững và các khu vực có hạ tầng kết nối tốt như Hạ Long, Hải Phòng thay vì các thị trường đã bão hòa.

Trước tình hình đó, Công ty tập trung dứt điểm công tác quyết toán các dự án trọng điểm để nhanh chóng thu hồi dòng tiền. Trong hoạt động đầu tư, Công ty ưu tiên các dự án có

tính khả thi pháp lý cao nhằm rút ngắn chu kỳ quay vòng vốn. Ngoài ra, việc nâng cao năng lực thi công và quản trị chi phí sẽ là giải pháp then chốt để duy trì biên lợi nhuận ổn định trước những biến số của thị trường.

Rủi ro giá nguyên vật liệu gia tăng

- Trong năm 2025 và bước vào những tháng đầu năm 2026 giá vàng của thế giới và trong nước tăng đột biến. Mỹ áp thuế quan toàn cầu trong đó có Việt Nam. Chiến tranh Nga-Ukraina chưa chấm dứt, cuối tháng 2 đầu tháng 3 năm 2026 lại xảy ra chiến tranh Mỹ-Israel và Iran gây khủng hoảng năng lượng toàn cầu. Giá xăng dầu trong nước điều chỉnh tăng liên tục ảnh hưởng vô cùng lớn tới giá cả vật tư, nhiên liệu ..., cụ thể giá các nguyên vật liệu chiến lược như sắt, thép, cát và đá biến động tăng liên tục và ở mức cao do đứt gãy chuỗi cung ứng. Việc chi phí đầu vào tăng cao, trong khi giá bán bất động sản khó điều chỉnh do thị trường trì trệ, đã trực tiếp làm hẹp biên lợi nhuận của Công ty. Cụ thể, lợi nhuận gộp từ mảng xây dựng và bất động sản đã sụt giảm mạnh so với năm 2024, buộc doanh nghiệp phải thắt chặt các chính sách tiết kiệm để duy trì hiệu quả.

Đối với kế hoạch đấu thầu và triển khai 1-2 dự án mới trong năm nay, việc biến động giá vật liệu sẽ gây khó khăn cho công tác lập dự toán và quản trị chi phí đầu tư. Nếu không có phương án chốt giá sớm, sự gia tăng chi phí vật tư sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi của các phương án sử dụng vốn và tiến độ thi công.

Để giảm thiểu rủi ro biến động giá, Công ty tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp: ưu tiên ký kết hợp đồng cung ứng dài hạn và chốt giá ngay tại thời điểm khởi công dự án; thẩm định chặt chẽ năng lực tài chính của các nhà thầu phụ nhằm đảm bảo cung cấp vật tư liên tục với giá ổn định; đồng thời áp dụng công nghệ xây dựng mới và vật liệu thay thế để giảm hao hụt, tiết kiệm chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.

Rủi ro lãi suất

Trong năm 2025, dù có tín hiệu nới lỏng chính sách tiền tệ, mặt bằng lãi suất thực tế vẫn duy trì ở mức cao, gây áp lực lên chi phí vay vốn và trực tiếp làm giảm hiệu quả tài chính của Công ty. Bước sang năm 2026, thách thức lớn nhất là việc duy trì và gia hạn các hạn mức tín dụng trong bối cảnh ngân hàng siết chặt điều kiện cho vay bất động sản. Để ứng phó, Công ty chủ động thực hiện tái cơ cấu các khoản nợ, ưu tiên sử dụng linh và cập nhật hồ sơ vay kịp thời theo biến động lãi suất thị trường. Đồng thời, việc dứt điểm quyết toán các dự án như Green Diamond Hạ Long là ưu tiên hàng đầu để giảm dư nợ vay, tối ưu hóa chi phí lãi và đảm bảo dòng tiền cho các dự án mới.

Rủi ro đơn giá nhân công tăng cao

Trong năm 2025, việc điều chỉnh lương tối thiểu vùng cùng tình trạng thiếu hụt lao động phổ thông đã làm gia tăng chi phí nhân công trong ngành xây dựng. Dự báo năm 2026, áp lực này tiếp tục duy trì, gây khó khăn cho việc kiểm soát dự toán và đảm bảo tiến độ các dự án mới. Để ứng phó, Công ty tập trung tối ưu hóa quy trình thi công, đồng thời thắt chặt lựa chọn các nhà thầu phụ có đội ngũ nhân sự ổn định, tay nghề cao nhằm hạn chế lãng phí và duy trì chất lượng công trình.

Rủi ro cạnh tranh trong ngành

Thị trường bất động sản và xây dựng đang chứng kiến sự cạnh tranh khốc liệt từ các doanh nghiệp lớn về cả năng lực đấu thầu lẫn khả năng tiếp cận quỹ đất. Năm 2026, khi các bộ Luật mới đi vào thực thi, yêu cầu về uy tín và tiềm lực tài chính của chủ đầu tư sẽ trở thành tiêu chí phân loại chính. HANDICO6 xác định tập trung vào thế mạnh quản trị chi phí và năng lực triển khai tại các thị trường trọng điểm để duy trì vị thế, đồng thời linh hoạt hợp tác với các đối tác chiến lược nhằm tăng khả năng trúng thầu các dự án mới.

Trước những rủi ro trên, HANDICO6 sẽ tiếp tục theo dõi sát sao diễn biến thị trường, điều chỉnh chiến lược kinh doanh linh hoạt, tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động để đảm bảo sự phát triển bền vững trong thời gian tới.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Công ty:

	CHỈ TIÊU	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
1.	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	121.229.998.478	905.957.304.552
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	121.299.998.478	905.957.304.552
4.	Giá vốn hàng bán	98.243.166.277	703.241.896.507
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	23.056.832.201	202.715.408.045
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	5.294.132.405	8.140072.711
7.	Chi phí tài chính	4.875.493.577	499.857.324
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>4.706.482.357</i>	<i>499.857.324</i>
8.	Phân lãi, lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	879.288.794	
9.	Chi phí bán hàng	-	51.030.609.210
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.228.520.064	32.508.501.165
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.126.239.759	126.816.513.057
12.	Thu nhập khác	3.197.519.767	7.213.491.703
13.	Chi phí khác	2.173.914.599	27.251.257.246
14.	Lợi nhuận khác	1.023.605.168	(20.037.765.543)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.149.844.927	106.778.747.514

16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.370.647.876	26.050.717.827
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.779.197.051	80.728.029.687
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	155	3.228

Trong năm 2025, lợi nhuận gộp của Công ty giảm 179,658 tỷ đồng (tương ứng 88,63%) so với năm 2024. Nguyên nhân trực tiếp của sự sụt giảm này bắt nguồn từ việc doanh thu bán hàng động mạnh (từ 906 tỷ đồng xuống còn 121,3 tỷ đồng), do đặc điểm của mảng hoạt động kinh doanh Bất động sản chỉ ghi nhận doanh thu khi bàn giao tài sản cho khách hàng. Năm 2024 dự án Green Diamond hoàn thành bàn giao toàn bộ cho khách hàng, công trình Toà chung cư thương mại cao tầng thuộc dự án “**Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư, phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình**” mới nhận chuyển nhượng và khởi công thi công vào tháng 9/2025 nên doanh thu chỉ bao gồm doanh thu xây lắp vì thế không đạt được như kỳ trước. Ngoài ra doanh thu sụt giảm do không đạt kỳ vọng của việc thu hồi giá trị do chưa quyết toán dứt điểm được với liên danh dự án C1 Trung Hoà Nhân Chính.

Cùng với đó, hoạt động tài chính cũng gặp thách thức khi doanh thu mảng này giảm 2,845 tỷ đồng (34,96%) do nguồn thu lợi nhuận từ các Công ty con không còn duy trì như trước. Trước tình hình đó, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp tối ưu hóa vận hành để bảo vệ biên lợi nhuận. Cụ thể, chi phí bán hàng được tiết giảm tuyệt đối do không phát sinh các dự án cần triển khai tập trung; đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng giảm đáng kể 14,279 tỷ đồng (43,93%). Kết quả này có được nhờ Công ty mẹ và các đơn vị thành viên đã quyết liệt cơ cấu lại nhân sự, tinh gọn bộ máy và thực hiện nghiêm ngặt các chính sách tiết kiệm.

Ngoài ra, một điểm sáng khác giúp cải thiện kết quả chung là chỉ tiêu lợi nhuận khác đã có sự chuyển biến tích cực. Dù cả thu nhập và chi phí khác đều giảm, nhưng nhờ mức giảm của chi phí khác sâu hơn đáng kể so với thu nhập, lợi nhuận khác đã đạt mức tăng trưởng ấn tượng so với cùng kỳ năm trước.

b. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Thực tế đạt được		Kế hoạch Năm 2025 (VND)	% Tăng giảm	
	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)		Năm liền kề	Kế hoạch
Doanh thu thuần	121.229.998.478	905.957.304.552	226.100.000.000	-86,62%	53,62%
Lợi nhuận sau thuế	4.779.197.051	80.728.029.687	23.000.000.000	-94,08%	20,78%

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,94%	8,91%	-	-4,97%	n/a
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	1,18%	19,94%	-	-18,76%	n/a

Doanh thu thuần trong năm 2025, Công ty đạt 121,2 tỷ đồng, tương ứng với 53,62% kế hoạch năm. Mặc dù quy mô doanh thu có sự điều chỉnh so với năm 2024, nhưng đây là nỗ lực đáng ghi nhận của Công ty trong việc duy trì dòng tiền kinh doanh ổn định giữa bối cảnh kinh tế chung còn nhiều khó khăn. Lợi nhuận sau thuế, Công ty ghi nhận mức lãi 4,78 tỷ đồng. Dù chỉ đạt khoảng 20,78% so với mục tiêu kế hoạch ban đầu, nhưng việc duy trì được con số lợi nhuận dương trong điều kiện doanh thu thu hẹp.

2. Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành

i. Tổng giám đốc Bé Ngọc Long

Ông sinh năm 1958 và gia nhập HANDICO6 từ năm 2016

- Số Cổ phiếu sở hữu: 159.368 cổ phiếu
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1,05%
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Kinh nghiệm làm việc

• Trước đó, từ năm 2016 đến nay, ông lần lượt đảm nhiệm vai trò Thành viên Hội đồng Quản trị và giữ các vị trí lãnh đạo quan trọng tại HANDICO6, bao gồm Phó Tổng Giám đốc và Tổng Giám đốc, đóng góp quan trọng vào sự mở rộng và phát triển chiến lược của công ty.

• Trong giai đoạn 2014 – 2016, ông giữ chức vụ trợ lý Giám đốc tại Tổng công ty cổ phần xây dựng Công nghiệp Việt Nam

• Trước đó trong suốt 26 năm từ 1988 – 2014, ông làm việc tại Công ty Xây lắp hóa chất, luân chuyển qua nhiều chức vụ: Xưởng trưởng xưởng mộc, Giám đốc xí nghiệp mộc, Giám đốc xí nghiệp xây dựng và nội thất, Phó Giám đốc, Giám đốc, Chủ tịch kiêm Giám đốc của công ty

ii. Phó Tổng giám đốc Đặng Bá Toàn

- Số Cổ phiếu sở hữu: 0 cổ phiếu

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0%

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

- Kinh nghiệm làm việc:

- Trong suốt thời gian từ 14/11/2025 đến nay, ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội.

Trước đó:

- Từ 27/05/2010, ông Đặng Bá Toàn làm việc tại BDHTC số 3 thuộc Công ty Handico6

- Từ tháng 4/2020 đến tháng 7/2023, giữ chức vụ PGĐ Công ty CP ĐT&PT Nhà số 6 Hạ Long.

- Từ tháng 8/2023 đến 14/11/2025 giữ chức vụ TP Quản lý và Phát triển Dự án Công ty Handico6

iii. Phó Tổng giám đốc Ngô Văn Đồng

- Số Cổ phiếu sở hữu: 0 cổ phiếu

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0%

- Trình độ chuyên môn: cử nhân Tài chính Kinh tế

- Kinh nghiệm làm việc:

- Từ tháng 7/2015 đến nay, ông giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại Công ty, đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng và phát triển hoạt động kinh doanh.

- Trước đó, từ năm 2010 đến 2015, ông đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng, trực tiếp tham gia quản lý tài chính, kiểm soát dòng tiền và xây dựng chiến lược tài chính bền vững cho doanh nghiệp.

- Giai đoạn 2009 - 2010, ông giữ chức vụ Phó phòng Kế toán tại HANDICO6..

- Trước khi gia nhập HANDICO6, ông đã có nhiều năm công tác ở vị trí Phó phòng Kế toán tại Công ty TNHH Nhà nước MTV Xây lắp Hóa chất từ 2003 đến 2009

- Giai đoạn 2002 - 2003, ông bắt đầu sự nghiệp với vai trò Kế toán viên tại Công ty TNHH Ngọc Sơn.

iv. Kế toán trưởng Dương Thị Thái Hương

- Số Cổ phiếu sở hữu: 21.225 cổ phiếu

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,14%

- Trình độ chuyên môn: cử nhân kinh tế

- Kinh nghiệm làm việc:

- Từ tháng 4/2016 đến nay, bà đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội.

- Trước đó, trong giai đoạn từ tháng 7/2014 đến tháng 3/2016, bà giữ chức vụ Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Sản xuất & Thương mại Thành An.

- Từ tháng 9/2006 đến tháng 6/2014, bà đảm nhận vai trò Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Nhà nước MTV Xây lắp Hóa chất, sau khi có hơn 5 năm công tác ở vị trí Phó phòng Tài chính – Kế toán tại cùng công ty từ tháng 4/2001 đến tháng 8/2006.

- Trước đó, từ năm 1997 đến năm 2001, bà làm việc tại Công ty TNHH Nhà nước MTV Xây lắp Hóa chất với vai trò Nhân viên Phòng Tài chính – Kế toán.

- Giai đoạn từ năm 1984 đến năm 1996, bà bắt đầu sự nghiệp với vị trí Kế toán viên tại Xí nghiệp Vật tư Vận tải Xe máy – Điện máy, trực thuộc Công ty Xây lắp Hóa chất

b. Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2025

- Ông Hoàng Quế Sơn miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám Đốc từ ngày 10/4/2025 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2025/QĐ-HĐQT ngày 04/04/2025.

- Ngày 14/11/2025, ông Đặng Bá Toàn được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/QĐ-HĐQT ngày 14/11/2025.

- Ngày 14/11/2025, ông Đinh Ngọc Linh miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám Đốc theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/QĐ-HĐQT ngày 14/11/2025.

c. Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

- Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty và Công ty còn là 128 người, giảm so với con số 148 người tại thời điểm 01/01/2025.

- HANDICO6 luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của Luật Lao động, đảm bảo đầy đủ quyền lợi và phúc lợi cho người lao động, đồng thời xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, ổn định và gắn kết. Công ty cam kết thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, cũng như các chính sách hỗ trợ về ốm đau, thai sản.

- Bên cạnh đó, công tác chăm lo đời sống cán bộ, công nhân viên luôn được Ban lãnh đạo đặc biệt quan tâm. Công ty chú trọng duy trì và phát huy hiệu quả quỹ tương thân tương ái, tổ chức chu đáo các hoạt động hiếu hỷ, qua đó thể hiện sự quan tâm sâu sắc đến đời sống tinh thần của người lao động. Đồng thời, chế độ tham quan, nghỉ dưỡng cũng được triển khai bài bản, góp phần nâng cao đời sống tinh thần và gắn kết đội ngũ nhân sự.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Các khoản đầu tư lớn

Công tác đầu tư phát triển dự án:

Trong năm qua, công tác đầu tư phát triển dự án tiếp tục được Công ty đặc biệt quan tâm, coi đây là nhiệm vụ trọng tâm nhằm tạo nền tảng tăng trưởng ổn định và bền vững trong tương lai. Công ty đã tích cực triển khai nghiên cứu, xúc tiến đầu tư đối với nhiều dự án mới tiềm năng, đồng thời tập trung nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các dự án đang triển khai dở dang.

Năm 2025 Công ty nhận chuyển nhượng công trình Toà chung cư thương mại cao tầng thuộc dự án “**Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư, phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình**”. Cơ cấu sản phẩm dự kiến 666 căn hộ trong đó 653 căn hộ chung cư và 13 căn hộ kinh doanh dạng shophouse. Dự án đã được chuyển nhượng từ Công ty ReeLand sang Công ty Handico6 Hạ Long; đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, thiết kế kỹ thuật thi công, khởi công thi công dự án.

Dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 1: Đã nhận mặt bằng, đang tiến hành khoan khảo sát phục vụ công tác thiết kế.

Ngoài ra Công ty đang trong quá trình nghiên cứu, khảo sát thực tế, hoàn thiện các thủ tục pháp lý, quy hoạch và thiết kế sơ bộ, chuẩn bị điều kiện cần thiết để triển khai đầu tư một số dự án khác trong thời gian tới. Song song với đó, các dự án đang thi công đã được rà soát kỹ lưỡng về tiến độ, nguồn vốn, nhà thầu và giải pháp thi công để đảm bảo tiến độ và chất lượng, từng bước đưa dự án vào khai thác, sử dụng đúng kế hoạch.

Công ty luôn xác định việc chủ động phát triển quỹ đất, tìm kiếm cơ hội đầu tư phù hợp và ứng dụng công nghệ mới trong quản lý, thi công dự án là yếu tố then chốt để tạo ra sự khác biệt và nâng cao năng lực cạnh tranh trong ngành xây dựng – bất động sản. Thông tin về các dự án của Công ty:

i. Dự án đã hoàn thành và đang quản lý vận hành

Dự án Khu Chung cư, Nhà ở Liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse) tại Thửa đất KS-E1

Tên khoản đầu tư/dự án	Dự án Khu Chung cư, Nhà ở Liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse) tại Thửa đất KS-E1, Khu ĐTM Vụng Đàng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh
Loại hình BĐS	Phát triển nhà ở thương mại dạng chung cư và thấp tầng
Quy mô dự án	Diện tích sử dụng đất: 15,207 m ² ; trong đó: Đất ở 10,294m ² + 01 tòa chung cư 37 tầng, + 501 căn hộ chung cư + 13 căn shophouse; + 42 căn hộ liên kế; 24 căn shophouse
Tính pháp lý của dự án	Dự án đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng năm 2022; hiện dự án đã đủ điều kiện để cấp sổ đỏ cho khách hàng mua nhà.
Địa điểm thực hiện	phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh

Tổng mức đầu tư	871 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Công ty CP ĐT & PT nhà số 6 Hạ Long (Công ty Handico6 là Công ty mẹ sở hữu 70% cổ phần có quyền biểu quyết)
Thời gian và tiến độ thực hiện	Đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng năm 2022, đã ký hợp đồng quản lý vận hành mới với Ban quản trị toà nhà.

Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đời Ngân hàng

Tên khoản đầu tư/dự án	Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đời Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long
Loại hình BĐS	Phát triển nhà ở xã hội dạng chung cư
Quy mô dự án	Tổng diện tích sử dụng đất là 25.900m ² , trong đó: diện tích XDCT là 12.835,5m ² gồm 03 tòa chung cư trong đó: <ul style="list-style-type: none"> + 02 tòa cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật; 01 tòa cao 17 tầng + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật + 01 tầng bán hầm
Tính pháp lý của dự án	Dự án được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/02/2022, quyết định chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022; GCN QSD đất ký hiệu DM863376 do Sở NN&MT cấp ngày 17/8/2023; Phòng CS PCCC&CNCH - CA tỉnh Quảng Ninh nghiệm thu về PCCC tại Văn bản số 2828/NT-PCCC-ĐT ngày 19/6/2025; Cục Giám định - Bộ Xây dựng nghiệm thu hoàn thành tại Văn bản số 187/GĐ-QLCL/HT ngày 28/7/2025. Dự án đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng năm 2022; hiện dự án đã đủ điều kiện để cấp sổ đỏ cho khách hàng mua nhà.
Địa điểm thực hiện	phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Tổng mức đầu tư	1.361 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Liên danh Công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty CP ĐT&PT nhà số 6 Hà Nội
Thời gian và tiến độ thực hiện	Đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng năm 2025, đang trong giai đoạn quản lý vận hành

ii. Các dự án chuyển tiếp sang năm tới

Dự án Nhóm nhà ở tại khu 4B phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1)

Tên khoản đầu tư/dự án	Dự án Nhóm nhà ở tại khu 4B phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1)
Loại hình BĐS	Phát triển nhà ở thương mại thấp tầng
Quy mô dự án	Diện tích sử dụng đất: khoảng 4,5 ha; trong đó: Đất ở 9.160,9m ² (tương ứng 106 căn Thấp tầng)
Tính pháp lý của dự án	<p>1. Dự án đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất; Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định; Ngày 06/6/2025, Sở NN&MT tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho NĐT; Ngày 09/02/2026, UBND Phường phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 147/QĐ-UBND.</p> <p>2. Hiện tại các Sở, ngành, địa phương đang thực hiện thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.</p>
Địa điểm thực hiện	phường Quang Hanh, tỉnh Quảng Ninh
Tổng mức đầu tư	365 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Trường Lộc (Công ty Handico6 Hạ Long hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 01/HTĐT/2022/TL-HANDICO6.HL ngày 28/8/2022)
Thời gian và tiến độ thực hiện	- Thời gian đầu tư xây dựng: Dự kiến 24 tháng kể từ ngày bàn giao đất tại thực địa.

Dự án ĐTXD Công trình Tòa chung cư thương mại cao tầng thuộc Dự án Khu dân cư phường Bồ Xuyên

Tên khoản đầu tư/dự án	Dự án ĐTXD Công trình Tòa chung cư thương mại cao tầng thuộc Dự án Khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên)
Loại hình BĐS	Phát triển nhà ở thương mại dạng chung cư
Quy mô dự án	Diện tích sử dụng đất: 3,557,1 m ² ; Công trình có quy mô 35 tầng nổi + 01 tum thang, 02 tầng hầm; Diện tích xây dựng tầng hầm: 3.146,17m ² ; Diện tích xây dựng tầng 1: 1.974,06m ² ; Chiều cao công trình 142,65m ² . Tổng số căn hộ: 666 căn, trong đó: 13 căn dạng Shophouse + 653 căn hộ chung cư
Tính pháp lý của dự án	Dự án được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng một phần dự án từ Công ty TNHH BĐS Ree sang Công ty CP ĐT&PT nhà số 6 Hạ Long tại Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 25/3/2025; GCN QSD ký hiệu AA 00528666 do VP ĐKDD Thái Bình cấp ngày 14/5/2025; Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD Công trình tại Văn bản số 920/SXD-QLN ngày 06/9/2025; CĐT thông báo khởi công ngày 12/9/2025; Hiện đang thi công phần tầng hầm công trình.
Địa điểm thực hiện	Phường Thái Bình, tỉnh Thái Bình
Tổng mức đầu tư	1.108,696 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Công ty CP ĐT & PT nhà số 6 Hạ Long (Công ty Handico6 là Công ty mẹ sở hữu 70% cổ phần có quyền biểu quyết)
Thời gian và tiến độ thực hiện	Đã khởi công xây dựng tháng 9/2025, đã thi công xong cọc khoan nhồi, tường vây; đang triển khai thi công kết cấu móng, tầng hầm. Dự kiến hoàn thành bàn giao Quý III/2028

iii. Các Dự án đang trong giai đoạn nghiên cứu, xúc tiến đầu tư

+Dự án xây dựng công trình thương mại dịch vụ tại ô đất ký hiệu C2, Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội.

+Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

+Dự án tại ô đất HH Trung Văn thuộc Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

+Dự án thuê môi trường rừng để kinh doanh Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí dưới tán rừng tại xã Tà Nung, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

+Dự án khu dân cư trên địa bàn phường Phong Thái (trước là huyện Phong Điền), Thành phố Huế.

Về công tác xây lắp

Tên gói thầu	Tổng thầu thi công các công trình - Dự án Khu Chung cư, Nhà ở Liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse) tại Thửa đất KS-E1, Khu ĐTM Vượng Đăng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh
Loại hình BĐS	Phát triển nhà ở thương mại dạng chung cư và thấp tầng
Tính pháp lý của dự án	Hoàn thành đưa vào sử dụng
Địa điểm thực hiện	Phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh
Tổng mức đầu tư	871 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Công ty CPĐT & PT nhà số 6 Hạ Long
Thời gian và tiến độ thực hiện	Hoàn thành đưa vào sử dụng quý III/2028

Về công quản lý nhà chung cư:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện tốt công tác Quản trị và vận hành toà nhà chung cư, đảm bảo tuyệt đối an toàn về hệ thống cơ điện, thiết bị, PCCC, an ninh ... Ban quản lý toà nhà cần nâng cao kiến thức, nghiên cứu học hỏi, xây dựng chiến lược phù hợp để phát triển. Công ty luôn chú trọng việc tuyển chọn, đào tạo nhân lực bài bản, có kinh nghiệm và nghiệp vụ để quản lý vận hành tốt các toà nhà: Diamond Flower; Golden Palm tại Hà Nội và toà nhà Green Diamond tại Hạ Long. Thông tin các gói thầu Công ty đang quản lý:

Gói thầu: Quản lý vận hành - Khu Chung cư, Nhà ở Liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse) tại Thửa đất KS-E1

Tên gói thầu	Quản lý vận hành - Khu Chung cư, Nhà ở Liên kế kết hợp kinh doanh (Shophouse) tại Thửa đất KS-E1, Khu ĐTM Vượng Đăng, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh
Vị trí dự án	phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh
Tình hình về công tác quản lý, các phát sinh lớn trong năm (nếu có)	Ổn định (Đơn vị quản lý vận hành là Công ty CP Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích toà nhà Việt Nam - Công ty Handico6 là Công ty mẹ sở hữu 70% cổ phần có quyền biểu quyết)

Chủ đầu tư	Công ty CP ĐT & PT nhà số 6 Hạ Long (Hiện đã bàn giao công tác QLVH sang Ban quản trị Tòa nhà)
-------------------	--

Gói thầu: Quản lý vận hành - Nhà chung cư Diamond Flower Tower

Tên gói thầu	Quản lý vận hành - Nhà chung cư Diamond Flower Tower tại ô đất C1, Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
Vị trí dự án	Ô đất C1 thuộc Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, số 48 đường Lê Văn Lương, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
Tình hình về công tác quản lý, các phát sinh lớn trong năm (nếu có)	Ổn định (Đơn vị quản lý vận hành là Công ty CP Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam - Công ty Handico6 là Công ty mẹ sở hữu 70% cổ phần có quyền biểu quyết)
Chủ đầu tư	Công ty CP ĐT & PT Nhà số 6 Hà Nội (Hiện đã bàn giao công tác QLVH sang Ban quản trị Tòa nhà)

Gói thầu: Nhà chung cư The Golden Palm

Tên gói thầu	Quản lý vận hành - Nhà chung cư The Golden Palm, số 21 đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Vị trí dự án	Ô đất 4.5-NO (số 21 đường Lê Văn Lương), phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Tình hình về công tác quản lý, các phát sinh lớn trong năm (nếu có)	Ổn định (Đơn vị quản lý vận hành là Công ty CP Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam - Công ty Handico6 là Công ty mẹ sở hữu 70% cổ phần có quyền biểu quyết)
Chủ đầu tư	Công ty CP Phát triển đầu tư Hà Nội Sunrise (Hiện đã bàn giao công tác QLVH sang Ban quản trị Tòa nhà)

b. Các công ty con, công ty liên kết

Trong năm 2025, tình hình hoạt động tại các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

i. Công ty con

Công ty cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Tổng tài sản	24.048.431.841	32.285.938.995
2	Doanh thu thuần	59.241.852.568	63.504.249.193
3	Giá vốn hàng bán	55.649.827.920	55.939.206.428
4	Doanh thu hoạt động tài chính	275.334.022	390.271.713
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	3.558.914.653	2.994.678.866
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	308.444.017	4.960.635.612
7	Lợi nhuận khác	(59.851.029)	-
8	Lợi nhuận trước thuế	248.295.693	4.960.65.612

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Tổng tài sản	492.386.773.269	472.595.982.180
2	Doanh thu thuần	12.937.541.671	800.704.050.168
3	Giá vốn hàng bán	3.002.352.586	611.435.572.759
4	Doanh thu hoạt động tài chính	5.000.873.731	7.502.302.376
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	3.919.774.252	61.192.350.496
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.016.288.564	135.578.429.289
7	Lợi nhuận khác	(1.148.967.774)	(16.517.466.460)
8	Lợi nhuận trước thuế	9.867.320.790	119.060.962.829

Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Tổng tài sản	134.864.478	134.864.478

ii. Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Cơ điện HANDICO6

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
1	Tổng tài sản	34.775.567.626	32.480.104.548
2	Doanh thu thuần	6.748.149.183	12.433.903.459
3	Giá vốn hàng bán	5.741.761.519	9.404.885.386
4	Doanh thu hoạt động tài chính	1.079.779.921	38.986.757
5	Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính	2.119.297.589	1.059.532.384
6	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(33.130.004)	2.008.472.446
7	Lợi nhuận khác	35.151.483	(12.183.501)
8	Lợi nhuận trước thuế	2.021.479	1.996.288.945

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu tài chính hợp nhất	Năm 2025	Năm 2024	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	850.359	809.982	4,98%
Doanh thu thuần	121.230	905.957	-86,62%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.126	126.817	-95,17%
Lợi nhuận khác	1.024	-20.037	n/a
Lợi nhuận trước thuế	7.150	106.779	-93,30%
Lợi nhuận sau thuế	4.779	80.728	-94,08%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10%	n/a

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu tài chính hợp nhất	Năm 2025	Năm 2024	Ghi chú
-----------------------------	----------	----------	---------

1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,96	2,04	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,91	1,99	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,52	0,5	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	1,09	1,00	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	14,60%	87,44%	
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	10,40	52,9	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,94%	8,92%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	1,18%	19,94%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,56%	10,97%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	5,05%	14,01%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a. Thông tin cổ phần (tại ngày 31/12/2025)

Vốn điều lệ đăng ký	151.200.000.000 đồng
Vốn góp thực của cổ đông	151.200.000.000 đồng

Tổng khối lượng cổ phần đã phát hành	15.120.000 cổ phần
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Loại phổ thông, mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Khối lượng cổ phần đang lưu hành	15.120.000 cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phần

b. Cơ cấu cổ đông tại ngày 26/05/2025 (Danh sách cổ đông chốt ngày 26/05/2025 do Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán cấp)

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông trong nước, nước ngoài	1.137	15.120.000	151.200.000.000	100%
1. Trong nước	1.137	15.120.000	151.200.000.000	100%
1.1 Nhà nước	0	0	0	0%
1.2. Tổ chức trong nước khác	4	2.555.005	25.550.050.000	16,90%
1.3. Cá nhân trong nước	1.133	12.564.995	125.649.950.000	83,10%
2. Nước ngoài	0	0	0	0%
2.1. Tổ chức nước ngoài	0	0	0	0%
2.2. Cá nhân nước ngoài	0	0	0	0%
II. Cổ đông lớn, cổ đông khác	1.137	15.120.000	151.200.000.000	100%
1. Cổ đông lớn	2	5.522.637	55.226.370.000	36,53%
2. Cổ đông khác	1.135	9.597.363	95.973.630.000	3,47%
Tổng cộng	1.137	15.120.000	151.200.000.000	100%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần đến nay, CTCP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội có 4 lần tăng vốn, cụ thể như sau:

Thời điểm	VĐL trước khi tăng (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý/Đơn vị cấp
Năm 2007	20.200	19.800	40.000	<ul style="list-style-type: none"> - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 6.600 cổ phiếu - Phát hành cổ phiếu cho người lao động: 99.000 cổ phiếu - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông chiến lược: 92.400 cổ phiếu 	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2007 ngày 31/05/2007; - Giấy CNĐKKD số 0100383878 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 1 ngày 25/06/2007.
Năm 2009	40.000	40.000	80.000	<ul style="list-style-type: none"> - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 615.200 cổ phiếu - Phát hành cổ phiếu cho người lao động: 200.000 cổ phiếu Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 2.184.800 cổ phiếu - Chào bán cổ phiếu cho cổ đông chiến lược: 1.000.000 cổ phiếu 	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 09/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2008; - Nghị quyết HĐQT số 22/NQ-HĐQT-CT6 ngày 05/05/2008 Về việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, phát hành cổ phiếu cho người lao động và cho đối tác chiến lược theo Nghị quyết ĐHĐCĐ; - Giấy chứng nhận số 404/UBCK-GCN ngày 03/07/2009 của UBCKNN Về phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, ESOP và cổ tức bằng cổ phiếu; - Thông báo nhận được báo cáo kết quả phát hành của UBCKNN Về phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược; - Giấy CNĐKKD số 0100383878 do Sở KH&ĐT

					thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 3 ngày 20/09/2010.
					- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2016; - Nghị quyết HĐQT số 24/NQ-HĐQT-CT6 Về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo nghị quyết ĐHĐCĐ;
Năm 2016	80.000	64.000	144.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 6.400.000 cổ phiếu	- Công văn số 5700/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc thông qua báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Giấy CNĐKKD số 0100383878 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 7 ngày 28/12/2016.
Năm 2023	144.000	7.200	151.200	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/06/2022; - Nghị quyết HĐQT số 15/2023/NQ-HĐQT ngày 12/06/2023 Về việc Thông qua triển khai phương pháp phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty; - Công văn số 4814/UBCK-QLCB ngày 20/07/2023 của UBCKNN về việc nhận đầy đủ Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động; - Công văn số 5747/UBCK-QLCB ngày 23/08/2023 của UBCKNN về việc báo cáo kết

					quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động; - Giấy CNĐKKD số 0100383878 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 11 ngày 18/09/2023.
--	--	--	--	--	--

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

e. Các chứng khoán khác

Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

a. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có; Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có.

- Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, áp dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình thi công các công trình.

- **Đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ:** trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nghiêm ngặt các biện pháp nhằm đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ trên toàn hệ thống. Công tác này được triển khai đồng bộ từ khâu quản lý, vận hành các tòa nhà đến tổ chức thi công tại công trình, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và tiêu chuẩn an toàn lao động.

- **Kiện toàn công tác quản lý vật tư, thiết bị:** Công tác quản lý vật tư, thiết bị, công cụ dụng cụ đã có sự cải tiến đáng kể, nâng cao hiệu quả từ khâu kiểm kê thực tế đến duy tu, bảo dưỡng, quản lý vận hành. Việc khai thác tài nguyên nội bộ được tối ưu hóa nhằm giảm chi phí và nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản.

- **Thanh lý tài sản và thiết bị:** Các hoạt động thanh lý thiết bị, tài sản, công cụ dụng cụ được thực hiện theo đúng quy trình, đảm bảo minh bạch, tuân thủ các quy định hiện hành, góp phần tối ưu hóa nguồn lực tài chính và vật chất của Công ty.

b. Chính sách liên quan đến người lao động

Số lượng lao động tại Công ty và các Công ty con là 128 người, mức lương trung bình đối với người lao động là 16.880.000 đồng/người/tháng.

Công ty duy trì ổn định số lượng lao động với mức lương trung bình cạnh tranh trên thị trường, đảm bảo thu nhập và đời sống ổn định cho cán bộ công nhân viên.

Chính sách phúc lợi và chăm lo đời sống nhân viên: Công ty đặc biệt chú trọng đến chế độ phúc lợi, đảm bảo quyền lợi về sức khỏe, an toàn và đời sống tinh thần cho CBCNV. Các chế độ như lương, thưởng, bảo hiểm, ốm đau, thai sản, hiếu hỷ, nghỉ mát đều được thực hiện đầy đủ và đúng hạn. Quỹ tương thân tương ái cùng các chương trình hỗ trợ con em cán bộ công nhân viên đạt thành tích học tập xuất sắc cũng được duy trì và phát triển, tạo động lực gắn kết và thúc đẩy tinh thần làm việc.

Hoạt động của các tổ chức đoàn thể: Các tổ chức như Đảng bộ, Công đoàn, Đoàn Thanh niên, Hội Cựu chiến binh, Hội Phụ nữ... hoạt động tích cực theo đúng điều lệ, đóng góp vào các phong trào thi đua lao động sản xuất và các hoạt động văn hóa, thể thao trong Công ty. Những hoạt động này không chỉ tạo sự gắn kết nội bộ mà còn thúc đẩy tinh thần làm việc và phát triển bền vững.

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực: Công tác đào tạo, bồi dưỡng CBCNV luôn được Công ty chú trọng. Trong năm qua, Công ty đã hỗ trợ nhân sự tham gia các khóa đào tạo chuyên môn, thi lấy chứng chỉ hành nghề xây dựng, nhằm nâng cao trình độ và năng lực chuyên môn, đáp ứng yêu cầu phát triển trong bối cảnh thị trường ngày càng cạnh tranh.

c. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội luôn ý thức sâu sắc về vai trò và trách nhiệm của mình đối với cộng đồng địa phương nơi triển khai dự án. Trong những năm qua, HANDICO6 đã tích cực thực hiện các hoạt động hỗ trợ, đồng hành cùng cộng đồng thông qua nhiều chương trình thiết thực và hiệu quả:

+Trong quá trình hoạt động, triển khai các dự án tại các địa phương, HANDICO6 chú trọng phối hợp với chính quyền địa phương để đảm bảo quá trình triển khai dự án diễn ra thuận lợi, ít ảnh hưởng nhất đến đời sống người dân xung quanh. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các buổi tiếp xúc, lắng nghe ý kiến từ cộng đồng để điều chỉnh hoạt động thi công phù hợp, đảm bảo an ninh trật tự và môi trường sống xung quanh khu vực dự án.

+Bên cạnh đó, HANDICO6 đã tham gia và tài trợ nhiều hoạt động xã hội tại địa phương như: hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa, trao học bổng cho học sinh vượt khó, đóng góp quỹ khuyến học, cứu trợ người dân vùng thiên tai và thực hiện các chương trình thiện nguyện tại các khu vực khó khăn.

+Ngoài ra, trong các dự án đầu tư phát triển, HANDICO6 luôn chú trọng đến việc tạo lập không gian sống xanh, sạch, an toàn, đảm bảo phát triển bền vững và hài hòa với cảnh quan đô thị cũng như sinh hoạt của cư dân địa phương. Đây không chỉ là cam kết về chất lượng công trình mà còn thể hiện trách nhiệm xã hội sâu sắc mà HANDICO6 luôn hướng tới.

Thông qua những nỗ lực đó, HANDICO6 không ngừng hướng tới mục tiêu trở thành một doanh nghiệp phát triển bền vững, có trách nhiệm và luôn đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng địa phương.

d. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Chưa có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả thực hiện so với kế hoạch

Bước vào năm 2025, công ty đặt mục tiêu doanh thu hợp nhất 226,10 tỷ đồng vì xác định năm 2025 chỉ tiếp nhận và chuẩn bị đầu tư 01 đến 02 dự án; doanh thu chỉ bao gồm một phần doanh thu xây lắp, doanh thu còn lại của dự án C1 Trung Hoà Nhân Chính khi quyết toán xong với liên danh. Trên cơ sở đó đặt ra chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế 27,60 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế 23,00 tỷ đồng; nộp ngân sách Nhà nước 15,50 tỷ đồng.

Tuy nhiên do chưa thể thực hiện quyết toán xong với liên danh dự án C1 Trung Hoà nhân Chính và dự án Thái Bình tháng 3/2025 lại rơi vào đúng thời gian sắp xếp lại địa danh hành chính các địa phương đặc biệt là cơ cấu lại và ổn định hoạt động của các sở ban ngành địa phương từ 01/7/2025 nên ảnh hưởng lớn đến việc triển khai thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý làm chậm tiến độ thi công không kịp thời mở bán vì thế kết quả kinh doanh không được như mong đợi.

b. So sánh với kết quả năm 2024

So với năm 2024, năm 2025 doanh thu thuần giảm 86,62% kéo theo lợi nhuận gộp của Công ty giảm 179,658 tỷ đồng (tương ứng giảm 88,63%). Nguyên nhân trực tiếp của sự sụt giảm này bắt nguồn từ việc doanh thu bán hàng giảm mạnh (từ 906 tỷ đồng xuống còn 121,3 tỷ đồng), do đặc điểm của mảng hoạt động kinh doanh Bất động sản chỉ ghi nhận doanh thu khi bàn giao tài sản cho khách hàng. Năm 2024 dự án Green Diamond hoàn thành bàn giao toàn bộ cho khách hàng, công trình Toà chung cư thương mại cao tầng thuộc dự án “**Phát triển nhà ở thương mại khu dân cư, phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình**” mới nhận chuyển nhượng và khởi công thi công vào tháng 9/2025 nên doanh thu chỉ bao gồm doanh thu xây lắp vì thế không đạt được như kỳ trước. Ngoài ra doanh thu sụt giảm do không đạt kỳ vọng của việc thu hồi giá trị do chưa quyết toán dứt điểm được với liên danh dự án C1 Trung Hoà Nhân Chính.

Hoạt động tài chính cũng gặp khó khăn khi doanh thu mảng này giảm 2,845 tỷ đồng (34,96%) do nguồn thu lợi nhuận từ các Công ty con không còn duy trì như trước. Trước tình hình đó, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp tối ưu hóa vận hành để bảo vệ biên lợi nhuận. Cụ thể, chi phí bán hàng được tiết giảm tuyệt đối do không phát sinh các dự án cần triển khai tập trung; đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng giảm đáng kể

14,279 tỷ đồng (43,93%). Kết quả này có được nhờ Công ty mẹ và các đơn vị thành viên đã quyết liệt cơ cấu lại nhân sự, tinh gọn bộ máy và thực hiện nghiêm ngặt các chính sách tiết kiệm.

c. Những tiến bộ đạt được

Năm 2025, HANDICO6 đã chủ động thực hiện tái cơ cấu mạnh mẽ để củng cố nền tảng tài chính trước những biến động sâu sắc của thị trường. Dù doanh thu thuần sụt giảm, điểm sáng cốt lõi nằm ở việc duy trì chất lượng biên lợi nhuận gộp ở mức 19%, cho thấy khả năng quản trị giá vốn hiệu quả.

Đặc biệt, sự chủ động của Ban điều hành thể hiện rõ nét qua việc tinh gọn bộ máy, giúp tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp xuống còn 18,2 tỷ đồng (giảm 44% so với cùng kỳ). Mặc dù chi phí tài chính có sự biến động do các yếu tố khách quan, nhưng nỗ lực duy trì lợi nhuận sau thuế dương trong bối cảnh thị trường xây dựng - bất động sản đình trệ là minh chứng cho chiến lược vận hành thận trọng và hiệu quả.

Song song với việc tối ưu hóa chi phí, Công ty tiếp tục tập trung vào năng lực cốt lõi khi duy trì nguyên giá tài sản cố định ở mức cao và cấu trúc vốn điều lệ ổn định 151,2 tỷ đồng. Sự kết hợp giữa việc thắt chặt chi phí vận hành và bảo toàn nguồn vốn là tiền đề vững chắc để HANDICO6 giảm thiểu rủi ro tài chính, sẵn sàng cho các mục tiêu tăng trưởng bền vững trong năm 2026.

d. Thách thức và giải pháp

Mặc dù đạt được nhiều thành tựu đáng ghi nhận, công ty vẫn đối mặt với một số thách thức:

- Bước vào năm 2026 Công ty vẫn bị ảnh hưởng của việc sắp xếp lại địa danh hành chính các địa phương. Việc phân cấp quản lý của các sở, ban ngành từ Trung ương đến địa phương vẫn còn nhiều bất cập ảnh hưởng lớn đến việc triển khai thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý ...

- Chiến tranh Nga-Ukraina chưa chấm dứt, chiến tranh Mỹ-Israel và Iran vẫn đang rất căng thẳng gây khủng hoảng năng lượng toàn cầu. Giá xăng dầu trong nước điều chỉnh tăng liên tục ảnh hưởng vô cùng lớn tới giá cả vật tư, nhiên liệu ...

- Lãi suất ngân hàng vẫn neo ở tỷ lệ cao. Thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng sức mua của thị trường vẫn chưa thể hồi phục.

- Cạnh tranh ngày càng khốc liệt với các công ty BĐS trong và cả nước ngoài, ngày càng khó khăn khi cạnh tranh với các công ty lớn có tiềm lực và khả năng thống trị, thôn tính thị trường.

- Quỹ đất ngày càng eo hẹp. Hiện tại Công ty không còn nhiều lợi thế về đất đai, tất cả các dự án BĐS đều thông qua đấu giá quyền sử dụng đất vì thế việc kinh doanh sẽ khó khăn hơn; tỷ suất lợi nhuận/doanh thu không cao.

- Vốn điều lệ còn rất thấp so với nhu cầu thực tế, việc tiếp cận các nguồn vốn khác cũng không dễ dàng, nợ đọng trong các dự án cũ vẫn đang tồn tại nên không chủ động được hoàn toàn trong việc triển khai các dự án mới.

Để đảm bảo tăng trưởng bền vững, công ty sẽ tập trung vào các giải pháp:

- Kiểm soát chi phí: đặc biệt là chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp, nhằm tối ưu hóa hiệu suất hoạt động.

- Đa dạng hóa nguồn thu: giảm sự phụ thuộc vào bất động sản và lợi nhuận khác, đồng thời mở rộng các lĩnh vực đầu tư tiềm năng.

- Quản lý rủi ro: xây dựng chiến lược quản lý rủi ro thiên tai, hạn chế tác động từ các yếu tố bất khả kháng.

- Ứng dụng công nghệ thông tin sâu rộng vào quản lý tổ chức và điều hành.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn tái cơ cấu tài sản quan trọng của Công ty, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu quả hoạt động. Tổng tài sản hợp nhất ghi nhận mức điều chỉnh từ 810 tỷ đồng lên 850 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 5,0%, phản ánh qui mô mở rộng thị trường thận trọng và linh hoạt.

	31/12/2025	01/01/2025	% tăng/giảm
I. Tài sản ngắn hạn	435.466.039.894	608.525.674.488	-28,4%
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.840.632.594	67.845.230.186	-10,3%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	500.000.000	33.187.200.000	-98,5%
Các khoản phải thu ngắn hạn	355.867.699.186	496.847.807.742	-28,4%
Hàng tồn kho	9.785.098.767	9.116.938.871	7,3%
Tài sản ngắn hạn khác	8.472.609.347	1.528.497.689	454,3%
II. Tài sản dài hạn	414.892.560.943	201.456.071.544	105,9%
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	n/a
Tài sản cố định	76.181.585.987	74.375.396.057	2,4%
Bất động sản đầu tư	1.622.567.454	8.607.932.217	-81,2%
Tài sản dở dang dài hạn	330.263.185.895	112.246.213.980	194,2%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.479.288.794	600.000.000	146,5%
Tài sản dài hạn khác	5.345.932.813	5.626.529.527	-5,0%
Cộng	850.358.600.837	809.981.746.032	5,0%

Xét về cơ cấu tài sản tại 31/12/2025, tài sản ngắn hạn ghi nhận biến động đáng kể khi trở thành khoản mục chiếm tỷ trọng chủ yếu trên tổng tài sản (75% tổng giá trị tài, tăng mạnh so với tỷ trọng 34% tại thời điểm đầu năm). Sự gia tăng về tỷ trọng tài sản ngắn hạn là yếu tố đảm bảo khả năng thanh khoản tốt cho Công ty, đảm bảo Công ty luôn chủ động trong việc cân đối dòng tiền, hỗ trợ hoạt động kinh doanh vận hành ổn định. Bên cạnh đó, tài sản dài hạn giảm từ 833,2 tỷ đồng xuống 201,5 tỷ đồng, chủ yếu do doanh nghiệp đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao dự án Green Diamond Hạ Long.

Đáng chú ý, chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm mạnh từ 768,4 tỷ đồng xuống 112,2 tỷ đồng, cho thấy HANDICO6 đã chuyển dịch thành công từ giai đoạn đầu tư sang giai đoạn khai thác, tập trung bàn giao căn hộ đến khách hàng.

Một tín hiệu tích cực khác là các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh từ 254,4 tỷ đồng lên 496,8 tỷ đồng, điều này phản ánh giao dịch sôi động và nhu cầu lớn từ khách hàng. Điều này khẳng định các sản phẩm của doanh nghiệp có tính thanh khoản cao, không bị tồn đọng, đồng thời cho thấy thị trường đang phản ứng tích cực với chiến lược phát triển của HANDICO6.

b. Tình hình nợ phải trả

HANDICO6 đã có những bước tiến quan trọng trong việc kiểm soát nợ phải trả, giúp củng cố nền tảng tài chính vững chắc. Tổng nợ tại Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty ghi nhận mức giảm đáng kể từ 953,2 tỷ đồng xuống 405,1 tỷ đồng, tương đương mức giảm trên 135%, điều này thể hiện sự chủ động trong việc giảm áp lực tài chính, tối ưu hóa cơ cấu vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng dòng tiền.

31/12/2025	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng
Phải trả người bán	30.925.346.165	-	30.925.346.165
Người mua trả tiền trước	12.059.553.847	-	12.059.553.847
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1.366.026.691	-	1.366.026.691
Phải trả người lao động	903.257.299	-	903.257.299
Chi phí phải trả	5.606.204.107	-	5.606.204.107
Doanh thu chưa thực hiện	1.403.680.339	-	1.403.680.339
Phải trả khác	104.661.521.042	76.045.739.413	180.707.260.455
Vay và nợ thuê tài chính	55.815.340.000	120.402.493.323	176.217.833.323
Dự phòng phải trả	-	24.822.264.292	24.822.264.292
Quỹ khen thưởng phúc lợi	9.754.378.026	-	9.754.378.026
Cộng	222.495.307.516	221.270.497.028	443.765.804.544
01/01/2025	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng
Phải trả người bán	52.621.722.704	-	52.621.722.704
Người mua trả tiền trước	11.876.626.190	-	6.555.289.482
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	41.258.849.400	-	41.258.849.800
Phải trả người lao động	6.420.709.000	-	4.968.063.789
Chi phí phải trả	31.706.899.201	-	31.706.899.201
Doanh thu chưa thực hiện	-	19.774.792.000	12.838.729.668
Phải trả khác	73.028.043.805	63.752.658.132	136.780.601.928
Vay và nợ thuê tài chính	78.741.430.674	3.044.250.000	81.849.590.000
Dự phòng phải trả	-	(24.822.264.292)	24.822.264.292

Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.003.768.000	-	11.703.740.193
Cộng	300.657.948.974	104.447.802.083	405.105.751.057

Trong năm 2025, HANDICO6 đã thực hiện điều chỉnh đáng kể cơ cấu nợ phải trả để phù hợp với chiến lược đầu tư dài hạn. Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025 đạt 443,8 tỷ đồng, tăng nhẹ so với đầu năm. Điểm tích cực là cơ cấu nợ đã dịch chuyển theo hướng bền vững hơn: nợ ngắn hạn giảm từ 300,7 tỷ đồng xuống còn 222,5 tỷ đồng, trong khi nợ dài hạn tăng lên mức 221,3 tỷ đồng.

Khoản phải trả người bán giảm từ 52,6 tỷ đồng xuống còn 30,9 tỷ đồng, cho thấy Công ty đã tích cực thanh toán cho nhà cung cấp, góp phần củng cố uy tín thương mại. Đồng thời, các khoản thuế và phải nộp Nhà nước cũng giảm mạnh từ 41,3 tỷ đồng xuống chỉ còn 1,4 tỷ đồng. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm từ 78,7 tỷ đồng xuống 55,8 tỷ đồng. Ngược lại, vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng mạnh lên 120,4 tỷ đồng (so với mức 3 tỷ đồng đầu năm). Việc chuyển dịch từ vay ngắn hạn sang dài hạn giúp giảm áp lực dòng tiền tức thời, tạo nguồn vốn ổn định để tập trung triển khai các dự án trọng điểm.

Khoản "Phải trả khác" tăng lên mức 180,7 tỷ đồng, phản ánh sự chủ động trong việc huy động và sử dụng các nguồn lực tài chính đa dạng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với cấu trúc nợ được tái thiết lập theo hướng gia tăng tỷ trọng dài hạn, HANDICO6 đã tạo ra dư địa tài chính an toàn hơn, giảm thiểu rủi ro thanh khoản và sẵn sàng nguồn lực cho kế hoạch phát triển dự án trong năm 2026.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Trong năm qua, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội đã triển khai nhiều cải tiến quan trọng trong công tác tổ chức, chính sách và quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, thích ứng linh hoạt với bối cảnh thị trường và đáp ứng tốt hơn yêu cầu phát triển bền vững trong giai đoạn mới.

a. Cải tiến cơ cấu tổ chức:

HANDICO6 đã tiến hành rà soát, điều chỉnh lại bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả và chuyên môn hóa cao. Các phòng, ban chức năng được tái cơ cấu lại chức năng, nhiệm vụ, hạn chế chồng chéo và tăng tính liên kết nội bộ. Mô hình quản trị được tối ưu, đảm bảo rõ ràng trong phân cấp, phân quyền, giúp quá trình ra quyết định được thực hiện nhanh chóng và hiệu quả hơn.

b. Đổi mới chính sách nội bộ:

Công ty đã ban hành nhiều chính sách mới nhằm cải thiện môi trường làm việc, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực như: chính sách đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho cán bộ nhân viên, điều chỉnh chính sách đãi ngộ, khuyến khích sáng tạo và tăng cường văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, các chính sách về kiểm soát nội bộ, tài chính, và quản lý

rủi ro cũng được cập nhật nhằm đảm bảo hoạt động tuân thủ đúng quy định pháp luật và hướng tới sự minh bạch.

c. Tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý:

HANDICO6 đã đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý, đặc biệt là trong quản trị dự án, tài chính – kế toán, nhân sự và hành chính. Việc áp dụng các phần mềm chuyên dụng giúp nâng cao hiệu quả vận hành, giảm thiểu sai sót và tiết kiệm chi phí vận hành.

d. Nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp:

Ban lãnh đạo Công ty chú trọng nâng cao vai trò giám sát của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, đồng thời củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ và đánh giá rủi ro. Công tác lập kế hoạch, phân tích tài chính và quản lý hiệu quả đầu tư được thực hiện một cách chặt chẽ, hướng đến mục tiêu tăng trưởng bền vững và bảo đảm lợi ích lâu dài cho cổ đông.

Những cải tiến nêu trên là nền tảng quan trọng để HANDICO6 từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh, hướng tới mô hình doanh nghiệp phát triển toàn diện và bền vững trong bối cảnh thị trường đầy biến động như hiện nay.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

4.1. Định hướng các mục tiêu

Đảm bảo tốc độ tăng trưởng của Công ty trên các chỉ tiêu

- + Doanh thu tăng trưởng bình quân (5 năm): từ 10-:-15%/năm.
- + Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng bình quân (5 năm): từ 5-:-10%/năm.
- + Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm phần đầu: từ 10% trở lên

4.2. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD 5 năm 2025-2029 cụ thể

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm				
	2025	2026	2027	2028	2029
Doanh thu (Tỷ đồng)	226,10	446,03	490,63	564,22	620,66
Lợi nhuận trước thuế (Tỷ đồng)	27,60	28,98	33,33	39,99	45,99
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	23,00	24,15	27,77	33,33	38,33
Thu nhập bình quân đầu người (triệu đồng/người/tháng)	16,30	17,12	18,83	20,71	22,78

Cổ tức dự kiến (%)	10-12	10-12	10-12	10-12	10-12
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------

4.3. Các giải pháp cụ thể

a) Tái cơ cấu công ty: Thực hiện tái cơ cấu lại doanh nghiệp bao gồm:

+Tái cơ cấu tổ chức bộ máy, sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp với tình hình mới, nâng cao năng lực lãnh đạo điều hành và trình độ chuyên môn của nhân viên.

+Tái cơ cấu đầu tư: ~~Xây dựng danh mục các dự án đầu tư trung hạn, dài hạn; xác định các dự án trọng điểm cần đầu tư ngay để tập trung nguồn lực triển khai thực hiện; các dự án không hiệu quả đang vướng mắc cần mạnh dạn tìm các giải pháp thích hợp để giải phóng nhằm thu hồi nguồn lực tập trung cho các dự án có hiệu quả hơn.~~

+Tái cơ cấu về tài chính: Xác định khả năng phân tích dự báo thị trường, phân tích tài chính và phương thức sử dụng hiệu quả nguồn lực của công ty, lựa chọn các hình thức huy động vốn và xác định các chi phí bảo đảm hiệu quả.

b) Quản trị rủi ro:

+Cần có các giải pháp cụ thể, kịp thời nhằm hạn chế thấp nhất những tác động tiêu cực của chiến tranh thương mại, các cuộc xung đột trên thế giới ảnh hưởng đến thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

+Chú trọng đến các rủi ro từ các dự án có tính thanh khoản thấp, đầu tư dở dang, dự án kéo dài không phù hợp với thị trường, không tiếp cận được nguồn vốn để tiếp tục thực hiện làm cho giá trị tài sản hoặc giá trị cổ phiếu xuống thấp hơn giá thị trường.

+Nội dung của quản trị rủi ro bao gồm: nâng cao khả năng dự phòng, cẩn trọng trong đầu tư, tiết kiệm trong chi phí, linh hoạt trong việc huy động vốn kinh doanh.

c) Kiện toàn cơ cấu tổ chức, bộ máy nhân sự:

+ Xây dựng cơ cấu cổ đông hợp lý có sự tham gia của các cổ đông mang tính chiến lược, trong đó có cổ đông là các tổ chức kinh tế có nguồn lực tài chính mạnh; mở rộng hơn nữa sự tham gia của cổ đông là người lao động của Công ty.

+ Xây dựng, tổ chức bộ máy gọn nhẹ, khoa học, chuyên nghiệp, hiệu quả.

+ Xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi dựa trên nguyên tắc công bằng và công khai, căn cứ vào năng lực thực tế của nhân viên để có những đãi ngộ thích hợp.

+ Xây dựng và phát huy môi trường làm việc thân thiện, có bản sắc văn hóa riêng.

+ Xây dựng hệ thống công cụ quản lý, đánh giá, phân tích hiệu quả công việc từng Phòng, Ban cũng như từng nhân viên để đánh giá chính xác, khách quan hiệu quả công việc, đồng thời thấy rõ được điểm mạnh, điểm yếu của từng cán bộ nhân viên.

d) Giải pháp về quản trị:

+Xây dựng hệ thống quản trị minh bạch theo những thông lệ tốt nhất của công ty niêm yết.

+Hoàn chỉnh và thực hiện tốt điều lệ và quy chế quản trị công ty, đáp ứng những yêu cầu nghiêm ngặt đối với công ty niêm yết.

+Hoàn chỉnh các quy chế hoạt động quản lý, kiểm tra, giám sát nội bộ. Thiết lập hệ thống quản lý bằng công nghệ thông tin hiện đại, số hoá toàn bộ dữ liệu quản trị; nâng cao hiệu quả quản lý của công ty.

+Phát triển và cập nhật thường xuyên nội dung website của Công ty phục vụ cho công tác quảng bá thương hiệu, sản phẩm và công bố thông tin doanh nghiệp.

e) Giải pháp về dự án, sản phẩm và tiếp thị:

+Đẩy nhanh việc thực hiện các quy trình, thủ tục pháp lý của các dự án công ty đang thực hiện đầu tư, tập trung tháo gỡ những nút thắt, đưa các dự án trọng điểm: Chung cư cao tầng thuộc khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình; dự án nhóm nhà ở tại khu 4B Quang Hanh thành phố Cẩm Phả. Tiếp tục thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư để xúc tiến triển khai các dự án Cái Dăm-Bãi Cháy-Quảng Ninh (6,0 Ha); dự án Resort Phú Yên (40-60 Ha); Phong Điền-Thừa Thiên Huế

+Đa dạng hóa các phương thức kinh doanh (chuyển nhượng, bán buôn, bán lẻ, bán trả góp, cho thuê, hợp tác, liên kết, ...)

+Đa dạng hóa các sản phẩm kinh doanh (nhà ở cao cấp, nhà ở bình dân, Shop house; nhà ở liền kề, biệt thự; nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội, khu đô thị mới...)

+Nghiên cứu phân khúc thị trường để chọn lựa sản phẩm theo yêu cầu của thị trường cho từng đối tượng khách hàng trong từng thời điểm, để tính toán thiết kế các loại nhà có diện tích và giá cả phù hợp với từng đối tượng như: CBCNV, người thu nhập thấp, vợ chồng mới lập nghiệp, cho đến những căn nhà, biệt thự cao cấp thỏa mãn cho đối tượng có yêu cầu cao.

+Tạo ra sự khác biệt trong sản phẩm kinh doanh, mang dấu ấn của công ty để thu hút khách hàng (thiết kế, mẫu mã, trang trí nội thất, môi trường sinh thái, chất lượng phục vụ, ...). Xây dựng một số khu dân cư đô thị thương mại du lịch như: Cái Dăm-Bãi Cháy Quảng Ninh, Resort Phú Yên...trở thành hình mẫu về quy hoạch thiết kế hạ tầng, môi trường sinh thái, chất lượng cuộc sống, có quy hoạch đẹp, ...

f) Giải pháp tài chính:

•Đảm bảo nguồn vốn hoạt động của công ty, tương xứng với quy mô đầu tư các dự án bằng các giải pháp:

+Tập trung vốn cho các công trình trọng điểm để tạo ra sản phẩm, sẵn sàng tung vào thị trường vào thời điểm thích hợp, có hiệu quả ngay.

+Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ.

+Phát hành trái phiếu dự án, công trình.

+Hợp tác liên doanh với các nhà đầu tư và đối tác là tài chính ngân hàng để đảm bảo nguồn tài chính lâu dài, ổn định cho công ty.

+Nguồn vốn vay ngân hàng.

+Quản lý chặt chẽ chi phí, tăng cường quản trị rủi ro có thể gây ra do nợ xấu, lãi suất ngân hàng... Dự phòng nguồn vốn để công ty ổn định hoạt động trong bất kỳ hoàn cảnh nào.

+Tính toán hiệu quả của từng công việc, dự án để điều chỉnh kịp thời việc đầu tư kinh doanh, bảo đảm hiệu quả tốt nhất.

+Cân đối dòng tiền: Lập bảng cân đối, kế hoạch hóa thu - chi cho từng dự án, từng quý, từng năm, bảo đảm chủ động hiệu quả và tránh được những rủi ro bất trắc của biến động thị trường.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam đối với BCTC riêng và Hợp nhất năm 2025 của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn phần.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Công ty cam kết tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong toàn bộ hoạt động sản xuất, đầu tư và thi công xây lắp. Trong năm, công ty đã triển khai các biện pháp nhằm kiểm soát và giảm thiểu tác động đến môi trường, cụ thể như sau:

+Tiêu thụ năng lượng: Công ty tích cực áp dụng các giải pháp tiết kiệm điện năng tại các văn phòng, công trường, và khu vực vận hành thiết bị. Các thiết bị điện công suất lớn được thay thế bằng các thiết bị tiết kiệm năng lượng.

+Tiêu thụ nước: Công ty kiểm soát việc sử dụng nước tại các công trường và cơ sở làm việc, đồng thời tái sử dụng nước trong quá trình thi công ở mức phù hợp.

+Phát thải: HANDICO6 tuân thủ đầy đủ các quy định về xử lý chất thải rắn, khí thải và nước thải theo tiêu chuẩn môi trường hiện hành. Rác thải xây dựng và sinh hoạt được phân loại, thu gom và xử lý đúng quy trình.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

HANDICO6 luôn coi người lao động là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Trong năm qua, công ty đã:

+Duy trì môi trường làm việc an toàn, thân thiện và bình đẳng cho toàn bộ nhân viên.

+Thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo nâng cao tay nghề, kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm cho cán bộ, công nhân viên.

+Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định pháp luật.

+Có chính sách phúc lợi tốt, hỗ trợ người lao động về điều kiện làm việc, chăm sóc sức khỏe, và đời sống tinh thần.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình đối với cộng đồng địa phương. Trong năm qua, công ty đã tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện và hỗ trợ cộng đồng:

+Tham gia tài trợ, ủng hộ các chương trình xã hội, từ thiện do địa phương phát động như: hỗ trợ người nghèo, học sinh vượt khó, người dân vùng bị thiên tai.

+Tạo cơ hội việc làm cho lao động địa phương tại các công trường và dự án do HANDICO6 triển khai.

+Góp phần cải thiện hạ tầng kỹ thuật – xã hội tại các khu vực phát triển dự án như: hệ thống thoát nước, cây xanh, giao thông nội bộ...

Thông qua những hoạt động trên, HANDICO6 khẳng định cam kết phát triển bền vững, hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp, người lao động và cộng đồng xã hội.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

+Về công tác quản lý và sản xuất kinh doanh (SXKD): Với các kết quả đã đạt được trong năm 2025, nhìn chung công tác SXKD của Công ty cơ bản đạt yêu cầu đề ra. Tập thể CBCNV Công ty đã rất nhanh nhạy trong việc nắm bắt thị trường và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

Cụ thể là vào cuối đầu năm 2025 đã ký kết nhận chuyển nhượng dự án Tòa chung cư Thương mại cao tầng phường Bồ Xuyên – Tỉnh Thái Bình. Tháng 9/2025 đã khởi công dự án và tiến hành triển khai thi công phần cọc khoan nhồi, tường vây; kết cấu móng và tầng hầm vào quý III/2025.

Đối với các dự án khác: - Dự án Nhóm Nhà ở tại Khu 4B, phường Quang Hanh: đã nhận bàn giao mặt bằng, đang tiến hành khoan khảo sát, hoàn thành các thủ tục: Thẩm định, phê duyệt ĐTM, Báo cáo nghiên cứu khả thi; Thẩm duyệt PCCC; Cấp Giấy phép xây dựng; Khởi công và thi công xây dựng các hạng mục công trình.

+Về tài chính: Với thực tế khó khăn dòng tiền của các Chủ đầu tư và nền kinh tế nói chung thì việc quản lý tài chính an toàn và hiệu quả là điểm sáng của Công ty trong những năm qua, cụ thể:

○ Kiểm soát thu chi, lên kế hoạch dòng tiền hàng tháng, duy trì kiểm soát vốn vay hợp lý.

- Tập trung cao vào thu hồi công nợ tồn đọng.
- Tăng mức dự phòng vốn an toàn.

Năm 2025, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo Ban điều hành các mặt hoạt động kinh doanh theo đúng định hướng và các mục tiêu chiến lược. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty cơ bản đều hoàn thành so với kế hoạch đề ra. Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và các Nghị quyết trong việc chỉ đạo, quản lý, điều hành.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

a. Phương thức giám sát

+HĐQT thực hiện các nhiệm vụ theo quy định trong Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, giám sát Ban Điều hành trong việc tổ chức, triển khai và thực thi các nghị quyết của HĐQT cũng như Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Công tác giám sát được tiến hành thông qua các cuộc họp của HĐQT.

+Trong các cuộc họp định kỳ, HĐQT rà soát việc thực hiện nghị quyết, đánh giá tình hình kinh doanh theo từng quý và lũy kế, đồng thời thảo luận, thông qua các quyết định để làm cơ sở cho Tổng Giám đốc và Ban Điều hành triển khai.

+Ngoài ra, Tổng Giám đốc và Ban Điều hành có trách nhiệm gửi báo cáo hàng tháng về hoạt động và các vấn đề quan trọng theo yêu cầu của HĐQT. Các thành viên HĐQT cũng thường xuyên trao đổi với Ban Điều hành về những nội dung cần giám sát.

b. Kết quả đánh giá

HĐQT đã tiến hành tổng kết, thảo luận và đánh giá, ghi nhận những nỗ lực đáng kể của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ năm 2025, với kết quả tích cực khi cả doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch đề ra. Năm 2025 cũng đánh dấu sự phục hồi rõ nét của HANDICO6, khi doanh nghiệp lấy lại đà tăng trưởng và đạt kết quả kinh doanh khả quan, bất chấp những thách thức chung của thị trường bất động sản. Trong quá trình hoạt động, Ban Điều hành luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty. Đồng thời, công tác điều hành kinh doanh được triển khai hiệu quả với tinh thần trách nhiệm cao đối với các bên liên quan.

HĐQT đánh giá rất cao nỗ lực của Ban điều hành Công ty và toàn thể nhân viên Công ty đã nỗ lực, đoàn kết và linh hoạt ứng phó để cùng nhau tạo nên kết quả rất đáng trân trọng.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm tới và giai đoạn trung hạn, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (HANDICO6) xác định rõ các định hướng chiến lược nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng quy mô hoạt động và đảm bảo phát triển bền vững. Cụ thể như sau:

Tăng cường phát triển các dự án bất động sản

Hội đồng quản trị tiếp tục định hướng đẩy mạnh đầu tư vào các dự án nhà ở thương mại, chung cư và khu đô thị, đặc biệt là tại các khu vực đang phát triển về hạ tầng và dân cư. Việc lựa chọn địa điểm đầu tư sẽ gắn liền với quy hoạch tổng thể phát triển đô thị của thành phố và các khu vực lân cận nhằm tận dụng tốt các lợi thế về giao thông, tiện ích công cộng và nhu cầu thực tế của thị trường. Công ty sẽ ưu tiên các dự án có khả năng khai thác hiệu quả, tiềm năng tăng trưởng cao và khả năng sinh lời ổn định trong dài hạn.

Đồng thời, công ty tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án đang nghiên cứu như hồ sơ quy hoạch chi tiết, phê duyệt đầu tư, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Đây là yếu tố then chốt giúp công ty chủ động trong kế hoạch triển khai thi công và bán hàng, giảm thiểu các rủi ro về pháp lý và thời gian chờ đợi kéo dài.

Song song đó, HANDICO6 sẽ tăng cường phối hợp với các cơ quan chức năng, đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng, đảm bảo tiến độ dự án. Các dự án đã có cơ sở pháp lý vững chắc sẽ được ưu tiên triển khai thi công trong thời gian sớm nhất để nhanh chóng ghi nhận doanh thu và tạo dòng tiền ổn định, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn công ty.

Đổi mới mô hình tổ chức và quản trị doanh nghiệp

Bên cạnh đó, Công ty sẽ chú trọng đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, đặc biệt là các vị trí chủ chốt trong quản lý và điều hành nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của quá trình chuyển đổi số và hội nhập kinh tế. Việc xây dựng cơ chế đánh giá hiệu quả công việc minh bạch, công bằng sẽ được triển khai đồng bộ với hệ thống lương thưởng, đãi ngộ phù hợp nhằm khuyến khích người lao động phát huy tối đa năng lực.

Việc áp dụng các hệ thống quản trị hiện đại sẽ được đẩy mạnh nhằm nâng cao năng lực kiểm soát và điều hành. Cùng với đó, việc số hóa dữ liệu và quy trình làm việc sẽ được chú trọng triển khai nhằm tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tới.

Đa dạng hóa nguồn vốn và cải thiện năng lực tài chính

Hội đồng quản trị cũng định hướng xây dựng chiến lược tài chính dài hạn, trong đó tập trung nâng cao năng lực quản trị rủi ro và tối ưu hóa cơ cấu vốn. Các hoạt động huy động vốn sẽ được thực hiện trên cơ sở đánh giá kỹ lưỡng khả năng sinh lời và mức độ an toàn của từng dự án, nhằm đảm bảo lợi ích hài hòa giữa Công ty và cổ đông.

Công ty sẽ ưu tiên sử dụng vốn hiệu quả, kiểm soát chặt chẽ chi phí và dòng tiền nhằm đảm bảo ổn định tài chính, tăng khả năng thích ứng với biến động của thị trường. Bên cạnh đó, việc tăng cường quan hệ với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư trong và ngoài nước cũng sẽ là một trong những mục tiêu trọng tâm, tạo cơ hội tiếp cận nguồn vốn với chi phí hợp lý và ổn định lâu dài.

Phát triển nhân lực và xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Để hiện thực hóa định hướng phát triển bền vững, công ty xác định đầu tư cho nguồn nhân lực là chiến lược lâu dài và then chốt. Công ty sẽ xây dựng chương trình đào tạo toàn diện, bao gồm cả đào tạo chuyên môn, kỹ năng mềm và kỹ năng quản trị, phù hợp với từng cấp bậc và bộ phận trong tổ chức.

Bên cạnh đó, công ty sẽ thiết lập hệ thống đánh giá hiệu quả công việc công bằng, minh bạch, gắn kết với chính sách đãi ngộ và lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng, tạo động lực để người lao động phát huy tối đa năng lực. Các chương trình phúc lợi, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động sẽ tiếp tục được cải thiện, nhằm xây dựng môi trường làm việc ổn định, hấp dẫn và nhân văn.

Cam kết phát triển bền vững

HANDICO6 luôn xác định phát triển bền vững là kim chỉ nam trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, công ty không ngừng nỗ lực hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp với trách nhiệm đối với xã hội và môi trường. Trong quá trình triển khai dự án, công ty ưu tiên lựa chọn các giải pháp xây dựng thân thiện với môi trường như sử dụng vật liệu xanh, công nghệ tiết kiệm năng lượng, hạn chế tối đa việc tác động tiêu cực đến cảnh quan và hệ sinh thái khu vực.

Ngoài ra, HANDICO6 thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương và các tổ chức đoàn thể tổ chức các chương trình an sinh xã hội như hỗ trợ học sinh có hoàn cảnh khó khăn, trao tặng nhà tình nghĩa, chăm sóc người già neo đơn, tham gia phòng chống thiên tai và bảo vệ môi trường sống. Các hoạt động thiện nguyện này không chỉ thể hiện tinh thần trách nhiệm của doanh nghiệp mà còn góp phần tăng cường mối quan hệ gắn kết, bền chặt giữa công ty và cộng đồng địa phương.

Trong thời gian tới, HANDICO6 đặt mục tiêu xây dựng các dự án gắn với tiêu chuẩn phát triển đô thị xanh, thông minh và bền vững. Song song đó là việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý môi trường, xây dựng báo cáo đánh giá tác động môi trường bài bản, minh bạch và tuân thủ các quy định của pháp luật. Thông qua những hành động cụ thể, HANDICO6 không chỉ khẳng định vai trò của một doanh nghiệp phát triển bền vững mà còn là một “công dân doanh nghiệp” có trách nhiệm, góp phần xây dựng cộng đồng thịnh vượng và môi trường sống lành mạnh cho thế hệ mai sau.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Tính đến 31/12/2025, Hội đồng quản trị của Công ty bao gồm 05 thành viên, trong đó 02 thành viên là thành viên không điều hành. Danh sách cụ thể:

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Chức danh tại Công ty khác
1	Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	2.938.163 cổ phiếu, tương đương 19,43% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	- Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 VietPol
2	Bế Ngọc Long	Thành viên HĐQT kiêm TGD	159.368 cổ phiếu, tương đương 1,05% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	- Chủ tịch HĐQT của Công ty CP ĐT&PT Nhà số 6 Hạ Long
3	Vũ Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	459.558 cổ phiếu, tương đương 3,04% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn cầu - Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khách sạn Vịnh Hạ Long
4	Phạm Ngọc Chiến	Thành viên HĐQT	259.568 cổ phiếu, tương đương 1,72% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Năm 2025 đánh dấu năm đầu tiên trong nhiệm kỳ 5 năm (2025–2030) của HĐQT HANDICO6. Trong năm qua, HĐQT tiếp tục thực hiện đầy đủ và hiệu quả các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Doanh nghiệp và Quy chế hoạt động của HĐQT.

Nguyên tắc hoạt động của HĐQT

Hội đồng Quản trị (HĐQT) HANDICO6 luôn hành động trên cơ sở đầy đủ thông tin, đảm bảo tính minh bạch, thiện ý, miễn cán và cẩn trọng trong mọi quyết định. Mục tiêu của HĐQT là bảo vệ lợi ích lâu dài của Công ty và cổ đông, đồng thời cân nhắc đến quyền lợi của các bên liên quan. Tất cả các thành viên HĐQT chủ động giám sát hoạt động của

Công ty, tham gia thảo luận tại các cuộc họp định kỳ hàng quý hoặc gửi ý kiến bằng văn bản khi cần thiết. Công ty có trách nhiệm gửi tài liệu họp đến các thành viên tối thiểu 07 ngày trước ngày họp để đảm bảo sự chuẩn bị tốt nhất.

Bên cạnh đó, các thành viên HĐQT đều có trách nhiệm tham gia tất cả các cuộc họp chính thức trong năm. Nếu có lý do không thể tham dự, họ phải thông báo trước kèm theo lý do cụ thể. Biên bản cuộc họp được gửi đến tất cả thành viên để đảm bảo ghi nhận đầy đủ nội dung.

Các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT trong năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT HANDICO6 đã tổ chức 14 cuộc họp chính thức, ban hành các nghị quyết quan trọng như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	07/01/2025	Thông qua việc điều chỉnh thời gian và chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2023	100%
2	01A/2025/QĐ-HĐQT	31/03/2025	Giải thể ban quản lý điều hành thi công dự án E1 Hạ Long từ ngày 01/04/2025	100%
3	02/2025/QĐ-HĐQT	04/04/2025	Miễn nhiệm chức vụ PTGD Hoàng Quế Sơn từ ngày 10/04/2025	100%
4	03/2025/NQ-HĐQT	21/04/2025	Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024	100%
5	04/2025/QĐ-HĐQT	24/04/2025	Miễn nhiệm chức vụ TP HCTC - Lê Xuân Trường từ ngày 30/04/2025	100%
6	05/2025/QĐ-HĐQT	24/04/2025	Bổ nhiệm chức vụ TP HCTC - Phạm Ngọc Quỳnh từ ngày 30/04/2025	100%
7	07/2025/QĐ-HĐQT	24/04/2025	Thành lập Ban quản lý điều hành thi công các dự án, bổ nhiệm PTGD kiêm Trưởng ban QL điều hành thi công các dự án	100%
8	08/2025/QĐ-HĐQT	29/04/2025	Bổ nhiệm chức vụ TP Kinh doanh – Nguyễn Thị Minh Thư từ ngày 01/05/2025	100%
9	09/2025/NQ-HĐQT	02/06/2025	Thông qua chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024	100%

10	16/2025/NQ-HĐQT	22/06/2025	Danh sách ứng viên được đề cử, ứng cử vào HĐQT – BKS Nhiệm kỳ 2025 - 2030	100%
11	18/2025/NQ-HĐQT	24/06/2025	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030	100%
12	19/2025/NQ-HĐQT	24/06/2025	Bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc nhiệm kỳ 2025 - 2030	100%
13	20/2025/NQ-HĐQT	24/06/2025	Phân công nhiệm vụ các Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030	100%
14	21/2025/QĐ-CTHĐQT	20/06/2025	Giao nhiệm vụ cho Phòng TCKT – Bà Dương Thị Thái Hương – TP Tài chính hướng dẫn, giám sát, kiểm soát và hỗ trợ công tác tài chính của các công ty con công ty liên kết	100%
15	22/QĐ- HĐQT	19/09/2025	Ban hành Quy chế quản lý điều hành và thi công dự án “Tòa chung cư thương mại cao tầng thuộc Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (Khu đất Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Thái Bình cũ)”, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên, do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội làm tổng thầu thi công.	100%
16	23/QĐ- HĐQT	22/09/2025	Phê duyệt xử lý công nợ, chi phí còn tồn tại lâu ngày thuộc Dự án có Vốn Ngân sách Công ty đã thực hiện thu hộ, chi hộ vào Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025	100%
17	24/QĐ- HĐQT	22/09/2025	Cử ông Ngô Văn Đồng – PTGD Công ty Handico6 quản lý 55% vốn góp của Handico6 tại Công ty BME	100%
18	24A/QĐ-HĐQT	22/09/2025	Cử ông Lê Xuân Trường – GD Công ty BME quản lý 20% vốn góp của Handico6 tại Công ty BME	100%
19	25/2025/NQ-HĐQT	25/09/2025	Thống nhất chủ trương giải quyết các công nợ và quyết toán, thanh lý hợp đồng liên doanh số 69/HDLĐ ngày 30/01/2007	100%
20	26/QĐ- HĐQT	14/11/2025	Miễn nhiệm chức danh PTGD Công ty Handico6 của ông Đinh Ngọc Linh từ ngày 14/11/2025	100%

21	27/QĐ- HĐQT	14/11/2025	Bổ nhiệm ông Đặng Bá Toàn giữ chức vụ PTGD công ty kiêm Trưởng phòng Dự án Công ty Handico6 kể từ ngày 14/11/2025	100%
22	28/NQ-HĐQT	24/11/2025	Thông qua việc điều chỉnh thời gian chi trả cổ tức năm 2024.	100%
23	29/NQ-HĐQT	12/12/2025	Thông qua việc nhận chuyển nhượng dự án khu nhà ở kết hợp dịch vụ tại phường Bãi Cháy, tp Hạ Long với tỷ lệ tham gia 60%-70%	100%
24	30/NQ-HĐQT	30/12/2025	Cử người đại diện vốn góp của Công ty Handico6 tại công ty Handico6 Hạ Long: Ông Bé Ngọc Long quản lý 60% vốn góp ; Ông Phạm Đình Doanh quản lý 40% vốn góp	100%

HĐQT đã hoạt động đúng theo quy định pháp luật và điều lệ công ty, đồng thời vượt qua nhiều thách thức để góp phần hoàn thành các mục tiêu do ĐHCĐ đề ra. Các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của HĐQT, bao gồm quản trị doanh nghiệp, quản trị rủi ro, tuân thủ, kiểm toán, giám sát chiến lược, nhân sự và chế độ lương thưởng, đều được triển khai nghiêm túc. Kết quả đánh giá cho thấy các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ, chủ động và tích cực trong việc thực hiện trách nhiệm của mình.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Không có

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

Không có

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu
1	Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	27.314 cổ phiếu, tương đương 0,18% số cổ phiếu có quyền biểu quyết
2	Phan Thị Kim Dung	Thành viên BKS	18.837 cổ phiếu, tương đương 0,12% số cổ phiếu có quyền biểu quyết

3	Phạm Anh Tú	Thành viên BKS	5.636 cổ phiếu, tương đương 0,04% số cổ phiếu có quyền biểu quyết
---	-------------	----------------	---

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (HANDICO6) đã tổ chức 2 cuộc họp định kỳ nhằm thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

Tại các cuộc họp, Ban Kiểm soát đã tập trung đánh giá việc tuân thủ quy định pháp luật, giám sát tình hình tài chính, công tác lập và trình bày báo cáo tài chính, tình hình thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, cũng như việc thực hiện các nghĩa vụ của người quản lý doanh nghiệp. Ngoài ra, Ban Kiểm soát cũng thảo luận, đưa ra ý kiến đối với các vấn đề có liên quan đến công tác kiểm tra nội bộ, kiểm soát rủi ro và hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ trong công ty.

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Thị Thu Hiền	02	100%	100%	N/A
2	Phạm Anh Tú	02	100%	100%	N/A
3	Phan Thị Kim Dung	02	100%	100%	N/A

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng vai trò, chức năng giám sát độc lập theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty; đồng thời ghi nhận kết quả đánh giá tích cực về tính tuân thủ, sự minh bạch trong mọi hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

- + Thường xuyên giám sát hoạt động quản trị, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác để đảm bảo hoạt động của Công ty phù hợp với Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quy định pháp luật có liên quan.
- + Giám sát kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2024, soát xét BCTC 6 tháng đầu năm 2025
- + Năm 2025 Ban kiểm soát đã xây dựng kế hoạch và phương hướng hoạt động cho cả nhiệm kỳ và cho từng năm; trong quá trình triển khai hoạt động phù hợp với kế hoạch đưa ra.

- + Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp theo quy định và triển khai công tác kiểm tra giám sát các hoạt động và việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ hoạt động của Công ty đối với Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty.
- + Phối hợp với các Ban giúp việc cho HĐQT chuẩn bị các nội dung báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
- + Kiểm soát việc tuân thủ và chấp hành các quy định theo pháp luật về công bố thông tin của Công ty.

Kết quả hoạt động kiểm tra và giám sát của Ban kiểm soát

i. Đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

- + Năm 2025 HĐQT được tổ chức và hoạt động theo đúng Điều lệ Công ty.
- + Trưởng Ban Kiểm soát được tham dự các phiên họp của HĐQT, được tham gia thảo luận và đóng góp ý kiến của từng phiên họp.
- + HĐQT đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm quản lý của mình tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định khác của pháp luật.
- + Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ theo đúng quy định Điều lệ tổ chức. Các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT, nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT nghiên cứu sâu về vấn đề được phân công, thảo luận cụ thể để thống nhất trước khi biểu quyết.
- + HĐQT luôn theo dõi sát sao hoạt động của Ban điều hành, kịp thời giải quyết những kiến nghị/đề xuất của Ban Điều hành nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.
- + Giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- + Chỉ đạo và phối hợp với Ban Điều hành trong việc điều hành thực hiện các Nghị quyết, quyết định của HĐQT, đảm bảo các chỉ tiêu được ĐHCĐ giao.
- + Quyết định đầu tư và chỉ đạo công tác đầu tư kịp thời và đúng quy định.

ii. Đối với hoạt động của Ban Điều hành

- + Năm 2025 Ban Tổng giám đốc và các cấp quản lý đã thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và của HĐQT trong công tác quản trị. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả
- + Chế độ quyền lợi của người lao động: 100% cán bộ nhân viên được ký HĐLĐ theo đúng quy định của Pháp luật và đều tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.

iii. Phối hợp giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành

- + HĐQT đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT cho Ban kiểm soát.
- + Tổng giám đốc đã tạo điều kiện cho Ban kiểm soát trong việc thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi có yêu cầu.
- + HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.
- + Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, BKS luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi từ HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng Ban trong Công ty để BKS hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao. Trong năm 2025 BKS không có nhận khiếu nại liên quan đến hoạt động của Công ty và công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

iv. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát

- + Thù lao Bao kiểm soát được thực hiện theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua. Chi tiết các khoản Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát đã được thể hiện tại Báo cáo tài chính đã kiểm toán, của Công ty và đã được công bố thông tin và đăng tải trên trang thông tin điện tử (Website) của Công ty.
- + Trong năm 2025 Ban kiểm soát chưa nhận được góp ý, yêu cầu khiếu kiện bằng văn bản của các cổ đông về hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành, Ban kiểm soát hoặc các hoạt động khác. Ban kiểm soát cũng không nhận được các văn bản yêu cầu của các cơ quan quản lý chức năng.

v. Quan hệ cổ đông

- + Công ty đã thực hiện công bố thông tin đầy đủ, theo đúng quy định của Luật Chứng khoán và các quy định liên quan như công bố các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm và các báo cáo định kỳ theo quy định. Công bố các thông tin bất thường và các giao dịch cổ phiếu của các cổ đông nội bộ, người quản lý và người có liên quan,...

vi. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của đối tượng đó

- + Chi tiết các giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của đối tượng đó trong năm 2025 đã được hạch toán đúng quy định hiện hành, thể hiện tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán. Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025, đã được công bố thông tin và đăng tải trên trang thông tin điện tử (Website) của Công ty

vii. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2025

- + Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất các năm được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, là đơn vị nằm trong danh sách đã được thông qua tại các cuộc họp ĐHĐCĐ. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất các năm đều được chấp nhận toàn phần và có ý kiến phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành.
- + Ban kiểm soát đã thẩm định báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán và thống nhất xác nhận như sau:
- + Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- + Việc ghi chép sổ kế toán, lưu giữ chứng từ và báo cáo tài chính tuân thủ theo qui định của chuẩn mực kế toán:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	BCTC riêng	BCTC Hợp nhất
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	100.611	121.299
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.391	7.149

viii. Kết luận

- + Năm 2025 Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã tuân thủ các quy định hiện hành của Pháp luật, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm đề ra.
- + Các Nghị quyết của HĐQT kịp thời, Ban Điều hành Công ty hoạt động theo sát các công việc quản lý và công tác chuyên môn, thực hiện đúng Nghị quyết của HĐQT, với điều lệ Công ty.
- + Công tác quản lý tài chính được Công ty đã thực hiện theo quy định của Pháp luật và quy chế tài chính của Công ty. Tuy nhiên, vẫn còn một số công nợ phải thu cần thu hồi sớm

ix. Đề xuất

- + Tiếp tục duy trì và ổn định cơ cấu tổ chức bộ máy điều hành đảm bảo hoạt động hiệu quả.

- + Tuyển dụng nguồn nhân lực, đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên.
- + Xây dựng và thực hiện chiến lược kinh doanh của Công ty và triển khai sản xuất kinh doanh đảm bảo mục tiêu tăng trưởng công ty về Doanh số, lợi nhuận, tỷ suất lợi nhuận, nộp ngân sách, thu nhập bình quân người lao động đạt theo chỉ tiêu Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

x. Phương hướng hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2026

- + Thực hiện đầy đủ chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- + Giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT.
- + Duy trì các buổi họp định kỳ theo quy định.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

TT	Họ và tên	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT	Thù lao, lương thưởng (đồng)	Ghi chú
1	Lê Quốc Bình	Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ -ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025; Theo hợp đồng lao động	700.660.000	Chủ tịch HĐQT
2	Bé Ngọc Long		617.948.000	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
3	Vũ Tuấn Anh		42.000.000	Thành viên HĐQT
4	Đình Ngọc Linh		345.211.364	Không còn là Thành viên HĐQT
5	Phạm Ngọc Chiến		42.000.000	Thành viên HĐQT
6	Nguyễn Thị Thu Hiền		42.000.000	Trưởng BKS
7	Phạm Anh Tú		206.368.329	Thành viên BKS
8	Phan Thị Kim Dung		211.101.614	Thành viên BKS
9	Ngô Văn Đồng		385.628.000	Phó TGD
10	Hoàng Quế Sơn		86.697.000	Phó TGD
11	Dương Thị Thái Hương		427.780.000	Kế toán trưởng

12	Phạm Ngọc Quỳnh		344.492.299	Người phụ trách quản trị Công ty, người ủy quyền CBTT
13	Đặng Bá Toàn		130.500.000	Phó TGD
Tổng cộng			3.582.386.606	

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (1)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (2)		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1.	Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	3.062.392	20,25	2.938.163	19,43	Bán CP
2.	Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	180.312	1,19	159.368	1,05	Bán CP
3.	Đinh Ngọc Linh	TV HĐQT	47.421	0,31	0	0	Bán CP
4.	Nguyễn Thị Cẩm Tú	Vợ ông Đinh Ngọc Linh	19.597	0,13	50.978	0,34	Mua CP
5.	Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc	12.287	0,08	0	0	Bán CP

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

i. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	<ul style="list-style-type: none"> - Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025; - Theo hợp đồng lao động 	Nhận Lương, thù lao năm 2025 700.660.000 VNĐ
					<u>Tiền vay</u> - Số dư tiền vay 31/12/2024

					<p>9.000.000.000 VNĐ</p> <p>- Năm 2025 phát sinh: đã trả: 3.000.000.000VNĐ - Số dư 31/12/2025: 6.000.000.000 VNĐ</p> <p><u>Tiền lãi vay</u></p> <p>-Số dư: 31/12/2024 44.383.561 VNĐ</p> <p>- Năm 2025 phát sinh: Phải trả : 798.246.576 VNĐ</p> <p>Đã trả: 747.369.863 VNĐ</p> <p>- Số còn phải trả: 95.260.274 VNĐ</p>
2	Lê Hoàng Nam	Con Chủ tịch HĐQT			<p><u>Tiền vay</u></p> <p>- Số dư tiền vay 31/12/2024 12.000.000.000 VNĐ</p> <p>Số dư tiền vay 31/12/2025: 12.000.000.000 VNĐ</p> <p><u>Tiền lãi vay</u></p> <p>-Số dư: 31/12/2024 62.288.217 VNĐ</p> <p>- Năm 2025 phát sinh Phải trả 1.351.890.411 VNĐ</p> <p>Đã trả: 1.223.658.080 VNĐ.</p> <p>Số còn phải trả 31/12/2025:190.520.548 VNĐ.</p>
3	Bé Ngọc Long	Tổng GD-TV HĐQT	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	<ul style="list-style-type: none"> - Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025; - Theo hợp đồng lao động 	<p>Nhận lương, thù lao năm 2025 617.948.000 VNĐ</p> <p><u>Tiền vay</u></p>

					- Số dư tiền vay 31/12/2024 600.000.000 VNĐ Số dư tiền vay 31/12/2025: 600.000.000 VNĐ <u>Tiền lãi vay</u>
					-Số dư: 31/12/2024 60.164.384VNĐ - Năm 2025 phát sinh
					Phải trả 60.000.000VNĐ Đã trả: 105.041.097VNĐ. Số còn phải trả 31/12/2025: 15.123.287VNĐ.
4	Ngô Văn Đồng	Phó TGD	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương năm 2025 385.628.000 VNĐ
5	Hoàng Quế Sơn	Phó TGD	Năm 2025 (Nhận hàng tháng), miễn nhiệm từ 10/4/2025	Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương năm 2025 86.697.000 VNĐ
6	Đình Ngọc Linh	TV HĐQT – Phó TGD	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025; - Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương 2025 345.211.364 VNĐ
7	Đặng Bá Toàn	Phó TGD	Năm 2025 (Nhận hàng tháng, bổ nhiệm từ tháng 11/2025)	Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương năm 2025 130.500.000VNĐ
8	Vũ Tuấn Anh	TV HĐQT	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025;	Nhận thù lao năm 2025 42.000.000 VNĐ

				- Theo hợp đồng lao động	
9	Phạm Ngọc Chiến	TV HĐQT	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025;	Nhận thù lao năm 2025 42.000.000 VNĐ
10	Dương Thị Thái Hương	Kế toán trưởng	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương năm 2025 427.780.000 VNĐ
11	Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025;	Nhận thù lao năm 2025 42.000.000 VNĐ
					Số dư tiền vay 31/12/2024: 1.000.000.000 VNĐ. - Năm 2025 phát sinh: 0 Số dư tiền vay 31/12/2025: 1.000.000.000 VNĐ. - Năm 2025 phát sinh: + Lãi vay Phải trả trong năm 2025: 70.000.000 VNĐ. + Số dư đến 31/12/2025 lãi vay 70.000.000 VNĐ. Tiền vay phải trả 1.000.000.000 VNĐ.
12	Phạm Anh Tú	Thành viên Ban Kiểm soát	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025; - Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương, thù lao năm 2025 206.368.329 VNĐ

13	Phan Thị Kim Dung	Thành viên Ban Kiểm soát	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	- Theo NQĐHĐCĐ số 17/2025/NQ - ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 thông qua mức chi thù lao HĐQT, BKS năm 2025;	Nhận Lương, thù lao năm 2025 211.101.614 VNĐ
				- Theo hợp đồng lao động	
14	Phạm Ngọc Quỳnh	Người phụ trách quản trị Công ty, người ủy quyền CBTT, TP HCTC	Năm 2025 (Nhận hàng tháng)	Theo hợp đồng lao động	Nhận Lương năm 2025 344.492.299 VNĐ
15	Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam (tên cũ là Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Sàn BĐS Handico6)	Công ty con	Năm 2025		Năm 2025 Doanh thu liên quan đến HD6: 6.470.824.000 VNĐ. Trong đó doanh thu thuê thiết bị: 5.924.064.000 VNĐ, Doanh thu dịch vụ: 546.760.000 VNĐ *Số dư công nợ đến 31/12/2025 Phải thu khách hàng: 877.885.721 VNĐ
16	Công ty CPĐT&PT Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Năm 2025		Năm 2025 Doanh thu xây lắp: 64.621.858.735 VNĐ. Số dư công nợ đến 31/12/2025 - Phải thu khách hàng: 8.739.356.104 VNĐ (tiền thi công DA Bò xuyên Hưng Yên) - Phải trả người bán: 7.684.71.6159 VNĐ (tiền mua BĐS)
			Năm 2025		- Các khoản đi vay: số dư 01/01/2025: 34.400.000.000 VNĐ, + Số phát sinh tăng trong

					năm 3.000.000.000, + Số giảm trong năm: 18.500.000.000 VNĐ. + Số dư 31/12/2025: 18.900.000.000 VNĐ
					- Số dư tiền lãi vay 31/12/2025: 34.580.822 VNĐ, - Tiền cổ tức phát sinh phải thu: 1.378.906.896
17	Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Năm 2025		- Tiền vay: + Số dư tiền vay 01/01/2025 25.100.000.000 VNĐ + Phát sinh trong năm 2025: 0 VNĐ - Lãi vay: + Số dư 01/01/2025: 38.440.822 VNĐ + Số phát sinh tăng trong năm 2025: 1.079.300.000 VNĐ + Số phát sinh giảm trong năm 2025: 78.759.883 VNĐ + Số dư 31/12/2025: 1.038.980.939 VNĐ

ii. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành

STT	Tên tổ chức liên quan	MQH giữa thành viên nội bộ với tổ chức liên quan	Giao dịch giữa HD6 với tổ chức liên quan trong 3 năm gần nhất (tính tại thời điểm 31.12.2025)
1	Công ty CP ĐT&PT Nhà số 6 Hạ Long	Ông Bé Ngọc Long là Chủ tịch Hội đồng quản trị	<u>+Tiền vay và lãi vay:</u> *Năm 2025 đã trả: 18.500.000.000VNĐ và vay: 3.000.000.000 VNĐ số dư vay đến 31/12/2025: 18.900.000.000 là tiền HD6 vay để góp vốn vào DA Bò Xuyên – TB <u>+ Thanh toán với người mua</u>

			<p>* Năm 2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số phải thu trong năm: 78.593.559.021 VNĐ - Số đã thu: 107.606.416.101 VNĐ - Số dư ứng trước thu khối lượng đến 31/12/2025: 8.739.356.104 VNĐ
			+ Tiền cổ tức
			* Năm 2025
			- Phải thu trong năm: 1.378.906.896 VNĐ
			+ Thanh toán với người bán
			* Năm 2025
			- Phải trả tiền chi phí dịch vụ điện nước VP: 40.948.223 VNĐ
			- số dư đến 31/12/2025 HD6 còn phải trả Công ty CP ĐT&PT Nhà số 6 Hạ Long: 7.684.716.159 VNĐ
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam (tên cũ là Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Sản BĐS Handico6)	Công ty con	<p>+ Thanh toán với người mua:</p> <p>HD6 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam thuê thiết bị:</p> <p>* Năm 2025 số dư đầu năm 1.926.117.600 VNĐ: phát sinh trong năm tiền thuê MB trông giữ xe, dịch vụ khác: 7.228.415.900 VNĐ, số đã trả: 8.276.647.779 VNĐ, số dư 31/12/20025: 877.885.721 VNĐ</p> <p>+ Tiền cổ tức, phải thu khác</p> <p>* Năm 2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phải thu trong năm: 2.462.179.536 VNĐ (tiền cổ tức) - Đã thu trong năm: 2.462.179.536 VNĐ (tiền cổ tức) VNĐ (tiền cổ tức) <p>Số dư 31/12/2025: 0 VNĐ</p> <p>+ Thanh toán với người bán (HD6 Phải thanh toán với Công ty Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam</p> <p>* Năm 2025 phát sinh</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số dư đầu kỳ: 2.208.478.014 VNĐ - Tiền phí dịch vụ phải trả: 907.434.765 VNĐ - Tiền phí dịch vụ đã trả: 3.115.912.779 VNĐ - Số dư cuối năm HD6 còn phải trả: 0 VNĐ <p>+ Tiền vay: HD6- Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý và Khai thác tiện ích tòa nhà Việt Nam</p> <p>* Năm 2025 phát sinh phải trả, đã trả HD6 : 0 VNĐ</p>
	Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico6	Công ty liên kết	<p>+ Thanh toán với người mua: HD6 thu phí DV Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico6</p> <p>* Năm 2025 (tiền chi phí sửa chữa, chuyển văn phòng)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát sinh phải thu: 81.740.683 VNĐ

			<ul style="list-style-type: none"> - Phát sinh đã thu: 81.740.683 VNĐ - Số dư: 31/12/2025: 0 + Thanh toán với người bán (HD6 Phải thanh toán với Công ty CP Xây lắp Cơ điện Handico6 tiền thi công trình) *Năm 2025 - Phát sinh phải trả trong năm: 2.829.843.894 VNĐ - Phát sinh đã trả trong năm: 1.385.282.108 VNĐ - Số dư (nợ) ứng tiền thi công: 1.444.561.786 VNĐ + Tiền vay, lãi vay * Năm 2025 lãi vay phát sinh: 1.079.300.000 VNĐ. Lãi vay đã trả: 78.759.883 VNĐ, số dư lãi vay còn phải trả 31/12/2025: 1.038.980.939 VNĐ.
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 VietPol	Ông Lê Quốc Bình làm Chủ tịch Hội đồng quản trị	<ul style="list-style-type: none"> - Năm 2024 Góp vốn kinh doanh: 766.974.318 VNĐ

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2025, HANDICO6 tục duy trì và nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp, đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định của Luật Doanh nghiệp cũng như các thông lệ quản trị tiên tiến. Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã thực hiện tốt vai trò giám sát, tổ chức các cuộc họp định kỳ để thảo luận, đánh giá tình hình hoạt động và đưa ra các quyết sách chiến lược quan trọng. Các nguyên tắc công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình được thực hiện nghiêm túc, thể hiện qua việc công ty công bố đầy đủ các báo cáo tài chính đã được kiểm toán, minh bạch hóa thông tin về giao dịch với bên liên quan và đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Đồng thời, cơ cấu tổ chức của công ty được kiện toàn, giúp tối ưu hóa công tác điều hành và nâng cao hiệu suất hoạt động. Trong thời gian tới, Handico6 sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị, tăng cường vai trò của các thành viên độc lập trong HĐQT và đẩy mạnh áp dụng các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp quốc tế, nhằm hướng đến sự phát triển bền vững, tạo dựng giá trị lâu dài cho cổ đông và các bên liên quan.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

i. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn phần:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.”

ii. Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty là ý kiến chấp nhận toàn phần:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM ký ngày 28/03/2025. Báo cáo tài chính đã được Công ty công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và đăng trên website công ty tại đường link: <https://handico6.com.vn/>

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT,

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Quốc Bình