

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Mẫu CBTT/SGDCK HCM -02 Quy định 340/QĐ-SGDCKHCM)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1
2. Mã chứng khoán: HU1
3. Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Hà Nội
4. Điện thoại: 024.38687557 Fax: 024.38686557
5. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

6. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.hud1.com.vn (mục quan hệ cổ đông).

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Công ty hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, HĐQT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Lương Công Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 9 ngày 10 tháng 5 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 10 tháng 5 năm 2024 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company. Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.

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

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

Hội đồng Quản trị	Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện pháp luật
	Ông Lê Thanh Hải	Thành viên - Người đại diện pháp luật
	Ông Lê Đắc Hiếu	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban
	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Thanh Hải	Tổng Giám đốc
	Ông Trần Vũ Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/08/2025)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thanh Hải

Lê Thanh Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Số: 183/2025/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		671.718.768.009	555.814.680.926
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	59.314.247.994	59.847.133.641
1. Tiền	111		59.314.247.994	59.847.133.641
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.780.000.000	10.780.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.780.000.000	10.780.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		444.445.445.200	400.115.515.948
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	143.568.008.779	137.581.805.873
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	84.339.780.795	68.907.352.246
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	217.844.571.552	194.933.273.755
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.306.915.926)	(1.306.915.926)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	133.124.400.973	65.552.322.118
1. Hàng tồn kho	141		133.124.400.973	65.552.322.118
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.054.673.842	19.519.709.219
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	374.903.253	115.197.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.604.067.237	19.363.583.231
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	75.703.352	40.928.352
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+ 240+250+260)	200		129.677.057.576	126.040.740.646
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		116.279.084.011	2.120.623.955
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	116.279.084.011	2.120.623.955
- Nguyên giá	222		130.424.134.801	15.927.299.736
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.145.050.790)	(13.806.675.781)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.249.830.033	122.021.973.159
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	7.920.519.227	120.708.242.353
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	1.329.310.806	1.313.730.806
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	4.148.143.532	1.898.143.532
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		351.981.707	351.981.707
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.796.161.825	1.546.161.825
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		801.395.825.585	681.855.421.572

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

Tại ngày 30/6/2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		654.678.886.084	535.273.450.664
(300 = 310+330)				
I. Nợ ngắn hạn	310		654.678.886.084	535.273.450.664
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	75.020.646.529	86.861.693.697
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	41.641.940.281	27.468.587.481
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	5.313.591.046	7.435.335.019
4. Phải trả người lao động	314		-	342.053.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	22.721.231.994	9.195.600.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	124.326.913.262	116.244.114.982
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	385.552.086.052	287.469.437.713
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		102.476.920	256.628.772
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		146.716.939.501	146.581.970.908
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	146.716.939.501	146.581.970.908
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		23.300.417.000	23.300.417.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.000.890.883	5.000.890.883
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.554.953.789	11.426.514.814
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.426.514.814	7.576.065.374
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		128.438.975	3.850.449.440
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			6.860.677.829	6.854.148.211
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		801.395.825.585	681.855.421.572
(440 = 300+400)				

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Hồng Liễu



Vũ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	115.532.130.847	70.256.327.509
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	115.532.130.847	70.256.327.509
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	108.828.183.806	65.305.260.583
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		6.703.947.041	4.951.066.926
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	255.808.085	283.615.383
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.139.753.093	2.179.042.755
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.139.753.093	2.179.042.755
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.943.127.808	1.937.066.813
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.876.874.225	1.118.572.741
11. Thu nhập khác	31	6.6	-	278.181.818
12. Chi phí khác	32	6.6	1.345.454.957	1.223.529.935
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(1.345.454.957)	(945.348.117)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		531.419.268	173.224.624
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	396.450.675	41.022.047
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		134.968.593	132.202.577
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		128.438.975	79.314.883
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		6.529.618	52.887.694
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	12,84	7,93

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tông Giám đốc



Vũ Thị Hồng Liễu



Vũ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		531.419.268	173.224.624
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		338.375.009	109.325.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(255.808.085)	(561.797.201)
- Chi phí lãi vay	06		2.139.753.093	2.179.042.755
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	427.153.304
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.753.739.285	2.326.948.482
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.605.188.258)	(773.925.945)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(68.244.787.432)	(36.024.087.172)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		25.526.005.237	21.263.245.121
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(259.705.617)	(416.577.705)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.591.531.672)	(1.978.306.284)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.493.738.400)	(40.000.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(154.151.852)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96.069.358.709)	(15.642.703.503)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.051.983.362)	(4.134.736.304)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	469.468.536
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(350.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.250.000.000)	(46.161.825)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		255.808.085	283.615.383
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.046.175.277)	(3.777.814.210)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		201.414.141.310	118.364.394.068
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(102.831.492.971)	(61.368.721.622)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		98.582.648.339	56.995.672.446
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(532.885.647)	37.575.154.733
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	59.847.133.641	9.536.156.490
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	59.314.247.994	47.111.311.223

Người lập

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội ngày 27 tháng 8 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

CƠ QUAN QUẢN LÝ

ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

HUD1

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Thanh Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 9 ngày 10 tháng 5 năm 2024.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company, Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 10 tháng 5 năm 2024 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.

Số lao động tại ngày 30/6/2025 là 72 người (tại ngày 31/12/2024 là 49 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghiệp xây dựng, công nghệ xây dựng;
- Thi công lắp đặt hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, điện lạnh;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư kinh doanh bất động sản, và xây lắp công trình.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, TP Hà Nội	Xây dựng công trìn	51,0%	51,0%	51,0%

Công ty liên kết	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Số 777 Giải Phóng, Phường Tương Mai, TP Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20,0%	20,0%	20,0%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực thu, thực chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay trích trước theo hợp đồng vay, lãi thanh toán vào cuối kỳ khi trả nợ gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ là hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà và các tiện ích như điện, nước,... cho dự án Bất động sản của Công ty. Doanh thu được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các bên liên quan**

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	3.609.102.873	2.905.816.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.705.145.121	56.941.316.776
Tổng	59.314.247.994	59.847.133.641

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hà Nội	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000
Tổng	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000

(i) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 - 12 tháng, lãi suất 2,9 - 4,5%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi nêu trên được dùng làm Tài sản thế chấp cho các khoản vay, bảo lãnh tại cùng ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	143.568.008.779	137.581.805.873
Công ty TNHH Hoàng Gia	4.686.059.794	6.686.059.790
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	53.458.970.787	59.516.412.763
Công ty CP Xây dựng và PT CSHT số 9 Hà Nội	17.641.165.846	17.641.165.846
Tổng Công ty ĐT PT Đường Cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH Một thành viên	24.745.688.417	17.519.193.014
Tổng Công ty CP Đầu tư PT Xây dựng	978.536.550	5.766.570.095
Khách hàng mua nhà	10.708.860.397	11.891.669.996
Các khách hàng khác	31.348.726.988	18.560.734.369
Tổng	143.568.008.779	137.581.805.873

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	84.339.780.795	68.907.352.246
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hoà Phúc	4.580.989.409	4.580.989.409
Công ty TNHH Thương mại Đại Nam 68	2.501.745.000	2.501.745.000
Công ty TNHH Huy Hồng	3.352.521.284	3.352.521.284
Công ty CP CDC Hà Nội	31.225.606.199	31.225.606.199
Doanh nghiệp tư nhân Bảo Yên	1.959.592.952	1.959.592.952
Công ty TNHH MTV SX và TM Đức Chiến	1.991.890.000	1.991.890.000
Các khách hàng khác	38.727.435.951	23.295.007.402
Tổng	84.339.780.795	68.907.352.246

5.5 Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	217.844.571.552	-	194.933.273.755	-
Tạm ứng (*)	210.429.948.326	-	191.785.297.331	-
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	1.091.832.825	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	442.943.564	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	5.879.846.837	-	3.147.976.424	-
Dự án 176 Định Công	1.627.521.823	-	1.627.521.823	-
Các khoản phải thu khác	4.252.325.014	-	1.520.454.601	-
Tổng	217.844.571.552	-	194.933.273.755	-

(*) Tạm ứng cho các chủ nhiệm các Đội thi công công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.6 Nợ xấu*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.306.915.926	-	1.306.915.926	-

Công ty xác định giá trị có thể thu hồi các khoản nợ xấu bằng giá gốc của các khoản phải thu trừ dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi của các đối tượng này

Trong đó:

	Quá hạn trên 3 năm
BQL CTKCH kênh mương - Lương Sơn - HB	30.132.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội H&H	238.000.000
Công ty Cổ phần XD Hoàng Hương	173.077.600
Công ty CP đầu tư và xây dựng đô thị Hà Nội	60.656.000
Công ty CP Máy thiết bị , TM và XD Long Thành	120.787.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngân Giang	48.660.000
Công ty TNHH TM và TB cơ giới XD Tân Đạt	112.819.999
Công ty Cổ phần Đầu tư thiết bị xây dựng Hà Nội	196.109.000
Các đối tượng khác	326.674.017
Tổng	1.306.915.926

5.7 Hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng tồn kho	133.124.400.973	-	65.552.322.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	133.124.400.973	-	65.552.322.118	-
Tài sản dở dang dài hạn	7.920.519.227	-	120.708.242.353	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	7.920.519.227	-	120.708.242.353	-
Tổng	141.044.920.200	-	186.260.564.471	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn	133.124.400.973	133.124.400.973	65.552.322.118	65.552.322.118
Thi công phần kết cấu, kiến trúc và ME nhà C- Giai đoạn 1	17.627.569.241	17.627.569.241	9.306.731.313	9.306.731.313
Chánh Mỹ				
Công trình kê biên - Gói thầu ND2.7	6.190.571.214	6.190.571.214	6.190.571.214	6.190.571.214
Nhà ở học sinh sinh viên A5 - A6	32.417.349.364	32.417.349.364	32.417.349.364	32.417.349.364
Gói thầu A8 - XD Kết cấu, kiến trúc Nhà Trạm thu phí Bến Lức	31.221.689.099	31.221.689.099	1.453.516.869	1.453.516.869
Các công trình khác (i)	45.667.222.055	45.667.222.055	16.184.153.358	16.184.153.358
Dài hạn	7.920.519.227	7.920.519.227	120.708.242.353	120.708.242.353
Dự án 176 Định Công	6.147.838.647	6.147.838.647	119.180.526.659	119.180.526.659
Các công trình khác	1.772.680.580	1.772.680.580	1.527.715.694	1.527.715.694
Tổng	141.044.920.200	141.044.920.200	186.260.564.471	186.260.564.471

5.8 Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	374.903.253	115.197.636
Chi phí công cụ, dụng cụ	374.903.253	115.197.636
Tổng	374.903.253	115.197.636

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dài hạn				
Nâng cấp trụ sở Công ty	1.329.310.806	1.329.310.806	1.313.730.806	1.313.730.806
Tổng	1.329.310.806	1.329.310.806	1.313.730.806	1.313.730.806

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND					
NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	4.117.345.021	2.562.012.986	7.299.718.819	1.948.222.910	15.927.299.736
Tăng trong kỳ	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Xây dựng hoàn thành	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	118.614.180.086	2.562.012.986	7.299.718.819	1.948.222.910	130.424.134.801
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	4.117.345.021	2.562.012.986	5.589.437.789	1.537.879.985	13.806.675.781
Tăng trong kỳ	81.499.440	-	235.159.230	21.716.339	338.375.009
Khấu hao trong kỳ	81.499.440	-	235.159.230	21.716.339	338.375.009
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	4.198.844.461	2.562.012.986	5.824.597.019	1.559.596.324	14.145.050.790
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	-	-	1.710.281.030	410.342.925	2.120.623.955
Số dư tại 30/06/2025	114.415.335.625	-	1.475.121.800	388.626.586	116.279.084.011

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 727.461.916 VND (tại ngày 31/12/2024 là 858.741.251 VND).
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 7.532.798.538 VND (tại ngày 31/12/2024 là 13.890.273.118 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tỷ lệ		30/06/2025		01/01/2025	
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo Phương pháp VCSH	Giá trị hợp lý	Giá trị theo Phương pháp VCSH
Đầu tư vào Công ty liên kết Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DÉCOR	20%	1.000.000.000	351.981.707		351.981.707
		1.000.000.000		(i)	351.981.707
		1.000.000.000	351.981.707		351.981.707
TỔNG					
Tỷ lệ		30/06/2025		01/01/2025	
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (ii)	15%	3.796.161.825	-		-
		3.796.161.825		(i)	-
		3.796.161.825	-		-
TỔNG					

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (nay là Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk) cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDI là 15% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng. Số vốn HUDI đã góp đến 30/06/2025: 3.796.161.825 đồng. Số vốn góp của các cổ đông sẽ tiếp tục thực hiện theo tiến độ của dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.12 Phải trả người bán*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	75.020.646.529	75.020.646.529	86.861.693.697	86.861.693.697
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế kỹ thuật Logik	-	-	16.833.756.785	16.833.756.785
Công ty CP Đầu tư Xây dựng 688	2.071.810.584	2.071.810.584	4.971.810.584	4.971.810.584
Công ty TNHH MTV Tây Bắc - Chi nhánh Thăng Long	4.270.482.592	4.270.482.592	4.270.482.592	4.270.482.592
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD	5.805.459.584	5.805.459.584	5.805.459.584	5.805.459.584
Công ty CP thép và Thương mại Hà Nội	3.669.437.662	3.669.437.662	-	-
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Phú Xuân	1.927.502.634	1.927.502.634	3.927.502.634	3.927.502.634
Công ty CP Đồng bằng E&C	2.776.162.629	2.776.162.629	5.474.621.576	5.474.621.576
Các đối tượng khác	54.499.790.844	54.499.790.844	45.578.059.942	45.578.059.942
Tổng	75.020.646.529	75.020.646.529	86.861.693.697	86.861.693.697

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	41.641.940.281	27.468.587.481
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	27.793.701.479	8.409.913.450
Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng	13.848.238.802	-
Viện Kiểm định Quốc Gia Vắc Xin và sinh phẩm y tế	-	15.287.735.645
Các đối tượng khác	-	3.770.938.386
Tổng	41.641.940.281	27.468.587.481

5.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	573.858	-	34.775.000	35.348.858
Thuế, phí và các khoản phải thu khác	40.354.494	-	-	40.354.494
Tổng	40.928.352	-	34.775.000	75.703.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước (Tiếp theo)

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.785.848.948	88.058.720	88.058.720	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.486.692.408	396.450.675	2.493.738.400	389.404.683
Thuế thu nhập cá nhân	136.807.274	104.160.138	128.616.386	112.351.026
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	252.527.186	252.527.186	-
Các loại thuế khác	-	1.346.593.303	1.346.593.303	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.025.986.389	1.295.059.569	1.295.059.569	1.025.986.389
Tổng	7.435.335.019	3.482.849.591	5.604.593.564	5.313.591.046

5.15 Chi phí phải trả

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	22.721.231.994	9.195.600.000
Chi phí phải trả các công trình xây lắp, chi tiết:	22.721.231.994	9.195.600.000
+ Gói thầu A8 - XD Kết cấu, kiến trúc Nhà Trạm thu phí Bến Lức	-	3.624.600.000
+ Gói XL01/2024 - XD, Cung cấp, lắp đặt Nhà đánh giá Động Vật - Viện Vắc Xin	21.777.545.454	5.571.000.000
+ Các công trình khác	943.686.540	-
Tổng	22.721.231.994	9.195.600.000

5.16 Các khoản phải trả, phải nộp

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	124.326.913.262	116.244.114.982
Kinh phí công đoàn	607.834.985	610.068.365
Bảo hiểm y tế	-	7.309.057
Bảo hiểm thất nghiệp	108.892.838	109.879.095
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	123.610.185.439	115.516.858.465
Phải trả các đội thi công	77.017.221.221	70.903.531.454
Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công	37.689.897.827	37.689.897.827
Các khoản phải trả khác	8.903.066.391	6.923.429.184
Tổng	124.326.913.262	116.244.114.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị	
Vay ngắn hạn	385.552.086.052	385.552.086.052	201.414.141.310	103.331.492.971	287.469.437.713	287.469.437.713
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	100.113.866.968	100.113.866.968	86.491.207.801	72.691.585.295	86.314.244.462	86.314.244.462
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (2)	44.035.519.527	44.035.519.527	45.925.886.658	12.046.123.676	10.155.756.545	10.155.756.545
Ngân hàng TMCP Bắc Á (3)	3.978.262.851	3.978.262.851	3.978.262.851	-	-	-
Vay cá nhân (4)	82.040.101.995	82.040.101.995	41.518.784.000	18.593.784.000	59.115.101.995	59.115.101.995
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (5)	155.384.334.711	155.384.334.711	23.500.000.000	-	131.884.334.711	131.884.334.711
Tổng	385.552.086.052	385.552.086.052	201.414.141.310	103.331.492.971	287.469.437.713	287.469.437.713

(1) Bao gồm Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/135016/HĐTD ngày 22/01/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, phát hành L/C tối đa tại mọi thời điểm là 75 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng: Đến khi giới hạn tín dụng ngắn hạn năm 2025 - 2026 được phê duyệt, nhưng không quá ngày 31/07/2025. Lãi suất cho vay và kỳ hạn trả nợ lãi được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Tài sản thế chấp gồm: Phương tiện vận tải và tài sản là quyền sử dụng đất của bên thứ ba.

Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1619316/HĐTD ngày 04/12/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 55.000.000.000 VND, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh phát hành L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1619316/HĐTD ngày 25/10/2023 sang. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành L/C. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 30/06/2025. Biện pháp đảm bảo: hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, thế chấp quyền đòi nợ giữa Ngân hàng và Khách hàng; hợp đồng cầm cố tài sản cầu bên thứ 3 ký giữa Ngân hàng và Ông Nguyễn Đức Khương và vợ là Bà Đỗ Thị Tuyết Chinh; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Phạm Văn Khắc và Bà Nguyễn Thị Thu Trang;....

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

- (2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0204/2025/HĐHM-PN/SHB.111300 ngày 09/07/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức vay vốn và bảo lãnh thanh toán tối đa 80 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay và kỳ hạn trả nợ lãi được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích: Cấp hạn mức tín dụng bổ sung vốn lưu động/ phát hành bảo lãnh các loại phục vụ phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng các công trình/ dự án mà Bên B ký Hợp đồng thi công trực tiếp với Tổng công ty đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam (VEC). Tài sản thế chấp: Toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng số 35/HĐXD-VEC/2024 ký ngày 04/05/2024, Gói thầu A8: Xây dựng phần kết cấu kiến trúc (nhà trạm thu phí, văn phòng điều hành,...) thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bến Lức - Long Thành.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 0000461153/2024/HĐTD-BAC. A BANK ngày 30/10/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 0000486771/2024/HĐTD-BAC A BANK 103 ngày 19/12/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 50.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán: 20.000.000.000 VND. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng, công trình do Bắc A Bank cấp tín dụng.
- (4) Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty, lãi suất 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.
- (5) Các hợp đồng vay Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) với tổng số tiền 209.500.000.000 đồng, Công ty đã được giải ngân đủ số vốn vay. Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay của các hợp đồng: không kỳ hạn, lãi suất vay 0,15 - 0,2%/năm. Các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	5.307.759.185	8.679.288.161	12.016.164.134	149.303.628.480
Tăng trong năm	-	-	-	3.850.449.440	631.119.906	4.481.569.346
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.850.449.440	631.119.906	4.481.569.346
Giảm trong năm	-	-	(306.868.302)	(1.103.222.787)	(5.793.135.829)	(7.203.226.918)
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	-	(306.868.302)	(1.103.222.787)	(5.793.135.829)	(7.203.226.918)
Số dư tại 31/12/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Số dư tại 01/01/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Tăng trong kỳ	-	-	-	128.438.975	6.529.618	134.968.593
Lãi trong kỳ	-	-	-	128.438.975	6.529.618	134.968.593
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	11.554.953.789	6.860.677.829	146.716.939.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thủy	38.250.000.000	-
Ông Vũ Thiện Nhân	12.750.000.000	-
Ông Vũ Nhật Tuấn	-	51.000.000.000
Cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
Tổng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.19 Các chỉ tiêu ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty Đá Quý Thế giới	376.978.000	376.978.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tàu thủy SHINEC	64.166.800	64.166.800
BQL Dự án xây dựng tháp núi vua	735.355.000	735.355.000
Công ty Cổ phần Sinh học Dược phẩm Ba Đình	62.076.414	62.076.414
Tổng	1.238.576.214	1.238.576.214

Theo Biên bản họp HĐQT số 457A/BB-HĐQT ngày 31/8/2021: Đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi trên được xác định là không có khả năng thu hồi sau thời gian dài và các khách hàng này không tìm được địa chỉ, không liên hệ được với Ban lãnh đạo khách hàng nên Công ty quyết định xóa nợ và theo dõi ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	113.255.148.778	58.094.768.804
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	3.648.063.343
Doanh thu hoạt động khác	2.276.982.069	8.513.495.362
Tổng	115.532.130.847	70.256.327.509
<i>Giảm trừ doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	113.255.148.778	58.094.768.804
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	3.648.063.343
Doanh thu hoạt động khác	2.276.982.069	8.513.495.362
Tổng	115.532.130.847	70.256.327.509

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	107.914.439.837	56.155.491.535
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	3.385.037.976
Giá vốn dịch vụ khác	913.743.969	5.764.731.072
Tổng	108.828.183.806	65.305.260.583

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi	255.808.085	283.615.383
Tổng	255.808.085	283.615.383

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	2.139.753.093	2.179.042.755
Tổng	2.139.753.093	2.179.042.755

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.943.127.808	1.937.066.813
Chi phí nhân viên quản lý	1.667.731.783	438.489.648
Chi phí khấu hao TSCĐ	338.375.009	142.856.065
Thuế phí và lệ phí	6.868.998	16.568.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	709.009.709	1.277.931.386
Chi phí bằng tiền khác	221.142.309	61.220.931

6.6 Lợi nhuận khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định	-	278.181.818
Tổng	-	278.181.818
Chi phí khác		
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.343.593.303	1.175.705.794
Chi phí khác	1.861.654	47.824.141
Tổng	1.345.454.957	1.223.529.935
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(1.345.454.957)	(945.348.117)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	396.450.675	41.022.047
Tổng	396.450.675	41.022.047

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	128.438.975	79.314.883
Các khoản điều chỉnh:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	128.438.975	79.314.883
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	12,84	7,93

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	62.367.207.298	21.585.606.027
Chi phí nhân công	3.898.017.527	9.288.080.883
Chi phí máy thi công	933.074.829	452.732.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.375.009	109.325.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.467.256.092	65.139.384.680
Chi phí khác bằng tiền	598.564.907	6.004.922.086
Tổng	179.602.495.662	102.580.051.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về bên liên quan****a. Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Công ty liên kết
Thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác, các cá nhân là người thân cận trong gia đình của thành viên chủ chốt Công ty	Có ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Công ty phát sinh các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

b. Giao dịch với nhận sự chủ chốt**Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Họ tên	Chức vụ	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	174.446.710	147.476.045
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	195.257.217	166.975.815
Tổng		369.703.927	314.451.860
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban	61.103.000	44.485.625
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	150.000.000	90.940.068
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên	66.158.464	-
Tổng		277.261.464	135.425.693
Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Trần Vũ Anh (miễn nhiệm ngày 08/08/2025)	Phó Tổng Giám đốc	-	134.323.087
Bà Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	87.522.452	74.977.287
Ông Lương Công Tú	Người công bố thông tin	132.526.789	99.831.550
Tổng		220.049.241	309.131.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin so sánh

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

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

Người lập**Vũ Thị Hồng Liễu****Kế toán trưởng****Vũ Thị Hồng Liễu**

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

**Lê Thanh Hải**