



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,

Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Tp.Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23/7/2025.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23/7/2025, vốn điều lệ của Công ty là 549.999.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo vốn góp của Chủ sở hữu này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 24/04/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)

Ủy Ban kiểm toán

Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch (Bỏ nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 29/04/2025)

Ban Giám đốc

Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,

Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành Công ty 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 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 giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính 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 điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập 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 giữa niên độ. Ban điều hành 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 điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Phạm Cao Sơn
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025

Số. 173/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 08 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Công ty 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 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 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

**Sử Thị Thủy****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 HĐQTV

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.318.360.648.694	1.921.529.223.346
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	190.105.826.404	28.483.991.638
1. Tiền	111		190.105.826.404	12.113.991.638
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	16.370.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		61.216.028.092	53.285.569.488
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	6.012.918.021	9.371.226.959
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	52.259.100.558	39.961.307.154
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	2.944.009.513	4.628.581.505
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	-	(675.546.130)
IV. Hàng tồn kho	140		2.045.275.707.311	1.829.417.032.726
1. Hàng tồn kho	141	5.6	2.045.275.707.311	1.829.417.032.726
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.763.086.887	10.342.629.494
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	-	727.361.338
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.288.206.706	7.923.608.417
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	3.474.880.181	1.691.659.739
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		100.117.377.764	101.783.339.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.601.000.000	9.601.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	9.601.000.000	9.601.000.000
II. Tài sản cố định	220		26.847.453.327	28.373.422.661
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	26.847.453.327	28.373.422.661
- Nguyên giá	222		73.843.860.870	73.807.860.870
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.996.407.543)	(45.434.438.209)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	56.612.572.565	58.402.278.617
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.443.059.283)	(37.653.353.231)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.012.039.183	4.896.137.365
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	6.012.039.183	4.896.137.365
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.044.312.689	510.500.523
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	1.044.312.689	510.500.523
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.418.478.026.458	2.023.312.562.512

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

Tại ngày 30/6/2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.756.076.303.700	1.596.055.932.989
I. Nợ ngắn hạn	310		366.124.273.294	1.054.042.932.989
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	10.983.782.210	5.167.994.772
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	52.776.328	43.761.207
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	109.669.543.294	885.719.824.327
4. Phải trả người lao động	314		8.177.570	8.422.502.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	25.867.511.454	18.471.962
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	558.622.351	1.137.736.126
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	8.821.637.053	10.490.989.548
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	193.813.802.951	126.305.424.901
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.348.420.083	16.736.228.083
II. Nợ dài hạn	330		1.389.952.030.406	542.013.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.389.952.030.406	542.013.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		662.401.722.758	427.256.629.523
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	662.401.722.758	427.256.629.523
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		549.999.610.000	315.999.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		549.999.610.000	315.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(378.200.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		31.948.220.645	30.424.927.410
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.024.927.410	26.605.042.477
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.923.293.235	3.819.884.933
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.418.478.026.458	2.023.312.562.512


Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2025	kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	13.334.388.799	6.864.239.291
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		13.334.388.799	6.864.239.291
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	8.163.983.656	5.951.333.721
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.170.405.143	912.905.570
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	295.285.944	349.443.772
7. Chi phí tài chính	22	6.4	750.202.646	1.062.496.283
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		750.202.646	1.062.496.283
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	399.371.819	(1.550.223.514)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	851.429.274	945.866.067
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		3.464.687.348	804.210.506
11. Thu nhập khác	31	6.6	81.534.964	18.145.801
12. Chi phí khác	32	6.6	2.544.891	1.731.592
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		78.990.073	16.414.209
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		3.543.677.421	820.624.715
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	620.384.186	215.632.880
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.923.293.235	604.991.835
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	84	30

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025
 Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2025	ngày 30/6/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		17.323.380.571	10.337.782.865
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(173.474.138.756)	(19.601.706.981)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.166.352.512)	(7.702.047.149)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(29.174.006.032)	(5.852.103.524)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(782.072.333)	(257.190.733)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		45.300.654.483	14.786.616.757
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(832.976.752.103)	(36.272.028.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(987.949.286.682)	(44.560.676.852)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(12.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13.968.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		123.712.992	1.125.284.787
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		123.712.992	2.193.284.787
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ CSH	31		234.000.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		925.879.030.406	26.513.128.027
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.431.621.950)	(11.451.503.781)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.149.447.408.456	15.061.624.246
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		161.621.834.766	(27.305.767.819)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	28.483.991.638	51.556.710.801
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	190.105.826.404	24.250.942.982

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Tp.Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23/7/2025.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23/7/2025, vốn điều lệ của Công ty là 549.999.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2025 là: 60 người (tại ngày 31/12/2024 là: 45 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- 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, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (tiếp theo)

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đầu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

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

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC 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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán / Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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 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 điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 (không kỳ hạn).

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

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 hàng tồn kho**

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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 thực tế đích danh.

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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao
Số năm
10 - 25

Nhà cửa, vật kiến trúc

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng 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.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 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". Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

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 năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi có Nghị Quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông báo ủy quyền chia cổ tức cho Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê mặt bằng

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

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

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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.

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 Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

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

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

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.876.030.841	7.660.301.340
Tiền gửi ngân hàng	188.229.795.563	4.453.690.298
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	-	16.370.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	-	4.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	-	11.870.000.000
Tổng	190.105.826.404	28.483.991.638

5.2 Phải thu khách hàng

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	6.012.918.021	9.371.226.959
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	49.293.850	408.502.502
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	-	675.546.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	974.999.788	2.579.504.387
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	2.292.854.242	2.394.553.242
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.029.404.640	2.031.693.726
Các khách hàng khác	666.365.501	1.281.426.972
Tổng	6.012.918.021	9.371.226.959
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>183.420.889</i>	<i>874.000.738</i>

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

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

5.3 Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	52.259.100.558	39.961.307.154
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	5.689.129.276	10.345.788.569
Công ty Cổ phần XD&TM Phương Hoàng	13.223.649.165	-
Công ty Cổ phần VIMECO	-	17.217.146.449
Công ty Cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC	7.367.980.939	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam	-	1.170.180.000
Công ty Cổ phần xây dựng 201	1.891.382.312	4.853.877.628
Công ty Cổ phần xây dựng GM	704.422.875	3.409.535.379
Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc	6.080.800.458	-
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	5.934.039.952	-
Công ty Cổ phần Xuân Mỹ	5.623.593.619	-
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	5.744.101.962	2.964.779.129
Tổng	52.259.100.558	39.961.307.154
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.689.129.276</i>	<i>10.345.788.569</i>

5.4 Phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	2.944.009.513	-	4.628.581.505	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	165.296.051	-	130.479.525	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	257.250.001	-	257.250.001	-
Tiền số đo phải trả	304.436.397	-	315.301.052	-
Ứng trước chi phí bảo trì dự án CT17	422.020.620	-	1.229.765.113	-
Ứng trước chi phí bảo trì dự án Thu nhập thấp Bắc Ninh	544.642.475	-	-	-
Tạm ứng	949.635.000	-	934.503.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	250.941.205	-	66.658.363	-
Các khoản phải thu khác	49.787.764	-	1.694.624.451	-
Dài hạn	9.601.000.000	-	9.601.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.601.000.000	-	9.601.000.000	-
Tổng	12.545.009.513	-	14.229.581.505	-

(*) Khoản tiền gửi cầm cố dài hạn để đảm bảo cho khoản ký quỹ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

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

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

5.5 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó thu hồi	-	-	675.546.130	-
<i>Trong đó:</i>				Quá hạn trên 3 năm
Khách hàng - Dự án HH05				675.546.130
Tổng				675.546.130

5.6 Hàng tồn kho

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	2.045.013.996.473	-	1.829.155.321.888	-
Hàng hóa	261.710.838	-	261.710.838	-
Tổng	2.045.275.707.311	-	1.829.417.032.726	-

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương (*)	1.972.642.452.858	1.754.917.962.350
Dự án Khu đô thị Đồng Tâm 1, Thành phố Yên Bái	41.648.158.546	38.732.421.327
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	23.209.695.651	27.991.248.793
Các Dự án khác	7.513.689.418	7.513.689.418
Tổng	2.045.013.996.473	1.829.155.321.888

5.7 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	-	727.361.338
Chi phí dịch vụ thuê bao điện toán đám mây và triển khai về chuyển đổi số doanh nghiệp	-	727.361.338
Dài hạn	1.044.312.689	510.500.523
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	502.487.313	166.696.811
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chờ phân bổ	541.825.376	343.803.712
Tổng	1.044.312.689	1.237.861.861

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	885.719.824.327	33.912.058.516	809.962.339.549	109.669.543.294
Thuế thu nhập cá nhân	-	500.502.150	468.496.028	32.006.122
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	885.719.824.327	33.408.556.366	809.490.843.521	109.637.537.172
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phải thu	1.691.659.739	680.766.452	2.463.986.894	3.474.880.181
Thuế giá trị gia tăng	12.472.966	-	-	12.472.966
Thuế TNDN nộp thừa	1.618.804.507	620.384.186	2.463.986.894	3.462.407.215
Thuế thu nhập cá nhân	60.382.266	60.382.266	-	-

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	65.776.677.320	213.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.807.860.870
Tăng trong kỳ	-	36.000.000	-	-	36.000.000
Mua trong kỳ	-	36.000.000	-	-	36.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	65.776.677.320	249.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.843.860.870
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	37.518.823.003	130.991.203	6.569.326.647	1.215.297.356	45.434.438.209
Tăng trong kỳ	1.539.245.688	9.245.460	6.713.412	6.764.774	1.561.969.334
Khấu hao trong kỳ	1.539.245.688	9.245.460	6.713.412	6.764.774	1.561.969.334
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	39.058.068.691	140.236.663	6.576.040.059	1.222.062.130	46.996.407.543
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	28.257.854.317	82.736.070	9.505.167	23.327.107	28.373.422.661
Số dư tại 30/6/2025	26.718.608.629	109.490.610	2.791.755	16.562.333	26.847.453.327

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là: 20.797.754.652 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 20.701.714.652 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 26.718.608.629 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 28.257.854.317 VND).

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

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/6/2025	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2025	-	-
Số dư tại 30/6/2025	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là: 200.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 200.000.000 VND).

5.11 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	37.653.353.231	1.789.706.052	-	39.443.059.283
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	37.653.353.231	1.789.706.052	-	39.443.059.283
- Giá trị còn lại	58.402.278.617	(1.789.706.052)	-	56.612.572.565
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	58.402.278.617	(1.789.706.052)	-	56.612.572.565

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 6.763.707.079 VND và 2.841.731.463 VND.

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

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là 58.402.278.617 VND (tại ngày 01/1/2025 là 56.612.572.564 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2025 là: 9.018.056.342 VND).

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

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)		
Dịch vụ triển khai phần mềm ERP BASE	1.115.901.818	-
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây (*)	3.962.955.281	3.962.955.281
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME (*)	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	439.182.084	439.182.084
Tổng	6.012.039.183	4.896.137.365

(*) Các gói triển khai chuyển đổi số của Doanh nghiệp vẫn đang trong quá trình chạy thử nghiệm chưa nghiệm thu hoàn thành.

5.13 Phải trả người bán

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	10.983.782.210	10.983.782.210	5.167.994.772	5.167.994.772
Công ty Cổ phần VIMECO	4.670.075.873	4.670.075.873	-	-
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352	2.408.680.352	2.408.680.352	2.408.680.352
Các nhà cung cấp khác	3.905.025.985	3.905.025.985	2.759.314.420	2.759.314.420
Tổng	10.983.782.210	10.983.782.210	5.167.994.772	5.167.994.772

Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)

	16.037.100	16.037.100	295.673.800	295.673.800
--	------------	------------	-------------	-------------

5.14 Người mua trả tiền trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	52.776.328	43.761.207
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	7.126.209	43.761.207
Các khách hàng của các dự án khác	45.650.119	-
Tổng	52.776.328	43.761.207

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

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

5.15 Chi phí phải trả

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	25.867.511.454	18.471.962
Chi phí lãi vay phải trả	25.727.511.454	18.471.962
Chi phí dịch vụ tư vấn phải trả	140.000.000	-
Tổng	25.867.511.454	18.471.962

5.16 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	558.622.351	1.137.736.126
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	558.622.351	1.137.736.126
Tổng	558.622.351	1.137.736.126

5.17 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	8.821.637.053	10.490.989.548
Tiền cổ tức phải trả	222.499.500	222.499.500
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	7.933.601.616	9.558.335.534
Phí dịch vụ khách hàng	3.403.076	3.403.076
Tiền làm sổ đỏ của dân	416.981.264	451.880.678
Phải trả khác	245.151.597	254.870.760*
Tổng	8.821.637.053	10.490.989.548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLANDTầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội

Mẫu số B09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2025 (VND)		Trong kỳ		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	193.813.802.951	193.813.802.951	77.940.000.000	10.431.621.950	126.305.424.901	126.305.424.901
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	5.388.802.951	5.388.802.951	-	10.431.621.950	15.820.424.901	15.820.424.901
Vay các cá nhân (2)	188.425.000.000	188.425.000.000	77.940.000.000	-	110.485.000.000	110.485.000.000
Vay dài hạn	1.389.952.030.406	1.389.952.030.406	847.939.030.406	-	542.013.000.000	542.013.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	1.142.822.030.406	1.142.822.030.406	844.299.030.406	-	298.523.000.000	298.523.000.000
Vay các cá nhân (4)	247.130.000.000	247.130.000.000	3.640.000.000	-	243.490.000.000	243.490.000.000
Tổng	1.583.765.833.357	1.583.765.833.357	925.879.030.406	10.431.621.950	668.318.424.901	668.318.424.901

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VND cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 15/11/2024. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F-6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà vườn khu B tại Khu đô thị tại Bắc Ninh" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2022/HĐTC ngày 30/03/2022; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị mới Việt Hưng, Hà Nội" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013. Hiện tại Ngân hàng chưa ký lại hợp đồng và Công ty đang thanh toán để tất toán hợp đồng này.

(2) Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 13%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

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

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024. Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 VND; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phù, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng cố định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn cố định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.

(4) Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 24 tháng, lãi suất 14%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2024	200.000.000.000	-	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tăng trong năm	115.999.610.000	-	-	3.819.884.933	119.819.494.933
Tăng vốn trong năm	115.999.610.000	-	-	-	115.999.610.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.819.884.933	3.819.884.933
Giảm trong năm	-	-	-	(117.401.510.000)	(117.401.510.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(454.200.000)	(454.200.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(947.700.000)	(947.700.000)
Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân phối	-	-	-	(115.999.610.000)	(115.999.610.000)
Tại ngày 31/12/2024	315.999.610.000	-	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tại ngày 01/01/2025	315.999.610.000	-	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tăng trong kỳ	234.000.000.000	-	-	2.923.293.235	236.923.293.235
Tăng vốn trong kỳ	234.000.000.000	-	-	-	234.000.000.000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	2.923.293.235	2.923.293.235
Giảm trong kỳ	-	(378.200.000)	-	(1.400.000.000)	(1.778.200.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.200.000)	-	-	(378.200.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
Tại ngày 30/06/2025	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	31.948.220.645	662.401.722.758

(i) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng thông qua hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu tổng giá trị cổ phiếu chào bán là 234.000.000.000 VND.

(ii) Phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty, thống nhất phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2024 như sau:

- Trích lập quỹ người quản lý: 400.000.000 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 500.000.000 VND
- Trích lập Quỹ Phúc lợi: 500.000.000 VND.

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

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				30/6/2025	01/01/2025
Cổ đông	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	28.049.981	280.499.810.000	51,00%	280.499.810.000	161.160.000.000
Bà Phạm Thị Linh	2.784.939	27.849.390.000	5,06%	27.849.390.000	16.005.400.000
Các Cổ đông khác	24.165.041	241.650.410.000	43,94%	241.650.410.000	138.834.210.000
Tổng	54.999.961	549.999.610.000	100,00%	549.999.610.000	315.999.610.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	315.999.610.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	234.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	549.999.610.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.999.961	31.599.961
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.999.961	31.599.961
+ Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	31.599.961
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.999.961	31.599.961
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	31.599.961

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	6.570.681.720	1.387.760.643
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	6.763.707.079	5.476.478.648
Tổng	13.334.388.799	6.864.239.291

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 kinh doanh dự án Bất động sản	5.322.252.193	3.147.650.130
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2.841.731.463	2.803.683.591
Tổng	8.163.983.656	5.951.333.721

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 ngân hàng, lãi cho vay	295.285.944	349.443.772
Tổng	295.285.944	349.443.772

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	750.202.646	1.062.496.283
Tổng	750.202.646	1.062.496.283

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.5 Chi phí bán hàng và 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 bán hàng	399.371.819	(1.550.223.514)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	399.371.819	(1.550.223.514)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	851.429.274	945.866.067
Chi phí nhân viên quản lý	391.169.182	474.041.471
Chi phí khấu hao TSCĐ	795.186.328	1.567.806.876
Thuế, phí, lệ phí	6.443.746	29.394.947
Hoàn nhập dự phòng	(675.546.130)	(1.545.894.862)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.176.148	420.517.635
Tổng	1.250.801.093	(604.357.447)

6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu phạt chậm nộp, tiền phạt của nhà thầu	70.130.726	13.560.807
Xử lý công nợ và thu nhập khác	11.404.238	4.584.994
Tổng	81.534.964	18.145.801
Chi phí khác		
Xử lý công nợ nhỏ lẻ và chi phí khác	2.544.891	1.731.592
Tổng	2.544.891	1.731.592
Lợi nhuận khác	78.990.073	16.414.209

6.7 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 nhân công	5.694.356.291	4.024.306.893
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.351.675.386	4.832.346.716
Chi phí trích trước	25.268.037.927	(6.685.371.193)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	176.324.701.423	53.156.614.315
Tiền sử dụng đất và tiền thuế và tiền phạt chậm nộp	33.448.874.210	1.435.668.075.849
Tổng	244.087.645.237	1.490.995.972.580

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

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

6.8 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 TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	620.384.186	215.632.880
Chi phí thuế TNDN hiện hành	620.384.186	215.632.880

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.923.293.235	604.991.835
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.923.293.235	604.991.835
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	34.862.794	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	84	30

(*) 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 người quản lý. 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.

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các Bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT - Người công bố thông tin
Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2025), Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025), Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng BKS (Bãi nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên BKS (Bãi nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên BKS (Bãi nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm 24/04/2025)
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Ông Nguyễn Văn Hường và các Cổ đông, cá nhân thân cận trong gia đình của các bên liên quan.	Người phụ trách quản trị Công ty Ảnh hưởng đáng kể

a. Giao dịch với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND</u>	<u>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</u>
Giao dịch mua hàng			85.460.100	97.614.000
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	85.460.100	97.614.000
Giao dịch khác			2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2.000.000.000	-

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

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

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)**b. Số dư với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán			5.689.129.276	10.345.788.569
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	5.689.129.276	10.345.788.569
Phải thu khách hàng			183.420.889	874.000.738
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	-	874.000.738
Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Phải thu khách hàng	183.420.889	-
Phải trả người bán			16.037.100	295.673.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông	Phải trả người bán	16.037.100	295.673.800
Vay cá nhân			38.200.000.000	36.200.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	24.500.000.000	24.500.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Vay cá nhân	8.500.000.000	8.500.000.000
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị công ty	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2.000.000.000	-

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

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

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)**c. Thù lao và thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc**

Họ tên	Chức vụ	6 tháng 2025 VND	6 tháng 2024 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên	54.000.000	-
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)	54.000.000	32.400.000
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	54.000.000
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)	-	-
Tổng		198.000.000	86.400.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	24.000.000	16.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	18.000.000	10.800.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	12.000.000	8.000.000
Tổng		54.000.000	34.800.000
Thù lao của Ủy ban kiểm toán			
Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)	-	-
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)	-	-
Tổng		-	-
Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người công bố thông tin	240.543.306	168.969.219
Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2025)	99.315.143	118.960.969
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)	238.246.519	162.562.326
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	236.530.926	142.267.063
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	210.282.458	172.028.516
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	214.123.017	141.575.531
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	187.160.757	-
Tổng		1.426.202.126	906.363.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

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

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn