

## 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 riêng 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](http://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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025**

---

Hà Nội – Tháng 8 năm 2025

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 30

# 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 riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

### 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 Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	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
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban
	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

# 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 (Tiếp theo)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Thanh Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của 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 riêng 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 riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**Bùi 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 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>575.681.857.522</b>	<b>478.809.331.032</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>57.235.846.223</b>	<b>56.957.090.298</b>
1. Tiền	111		57.235.846.223	56.957.090.298
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>350.000.000</b>	<b>350.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	350.000.000	350.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>389.561.076.927</b>	<b>347.099.046.034</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	141.217.812.667	130.780.362.103
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	88.912.840.069	75.580.957.676
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	159.757.098.208	141.064.400.272
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(326.674.017)	(326.674.017)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>106.563.641.082</b>	<b>55.656.493.124</b>
1. Hàng tồn kho	141		106.563.641.082	55.656.493.124
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.971.293.290</b>	<b>18.746.701.576</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	374.903.253	115.197.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.596.390.037	18.631.503.940
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>137.227.341.089</b>	<b>133.525.844.079</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>118.339.925.381</b>	<b>4.116.285.245</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	118.339.925.381	4.116.285.245
- Nguyên giá	222		128.399.860.541	13.903.025.476
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.059.935.160)	(9.786.740.231)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9.249.830.033</b>	<b>122.021.973.159</b>
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	5.10	1.329.310.806	1.313.730.806
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>9.637.585.675</b>	<b>7.387.585.675</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.406.000.000	5.406.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.000.000.000	1.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.796.161.825	1.546.161.825
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(564.576.150)	(564.576.150)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>712.909.198.611</b>	<b>612.335.175.111</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>573.099.074.785</b>	<b>472.646.694.126</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>573.099.074.785</b>	<b>472.646.694.126</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	73.379.262.902	84.490.888.482
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	35.847.214.601	27.174.177.653
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	5.071.150.166	7.196.690.990
4. Phải trả người lao động	314		-	342.053.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	21.777.545.454	9.195.600.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	85.292.681.950	84.718.305.216
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	351.635.703.305	259.279.310.526
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		95.516.407	249.668.259
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>139.810.123.826</b>	<b>139.688.480.985</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>139.810.123.826</b>	<b>139.688.480.985</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	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		4.270.343.903	4.270.343.903
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.239.362.923	12.117.720.082
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		12.117.720.082	9.069.448.058
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		121.642.841	3.048.272.024
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>712.909.198.611</b>	<b>612.335.175.111</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Hồng Liễu

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Thanh Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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
			ngày 30/6/2025	ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	104.332.114.264	47.010.325.158
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		104.332.114.264	47.010.325.158
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	99.017.589.932	43.264.131.998
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.314.524.332	3.746.193.160
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	69.353.650	5.256.469
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.248.455.815	1.269.585.779
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.248.455.815	1.269.585.779
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.277.532.199	1.538.065.709
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.857.889.968	943.798.141
11. Thu nhập khác	31	6.6	-	278.181.818
12. Chi phí khác	32	6.6	1.343.593.303	1.191.644.325
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(1.343.593.303)	(913.462.507)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		514.296.665	30.335.634
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	392.653.824	6.067.127
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		121.642.841	24.268.507

Người lập biểu



Vũ Thị Hồng Liễu

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Thanh Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2025	ngày 30/6/2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		514.296.665	30.335.634
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		273.194.929	175.424.440
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(69.353.650)	(5.256.469)
- Chi phí lãi vay	06		1.248.455.815	1.269.585.779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.966.593.759	1.470.089.384
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(45.426.916.990)	(10.403.155.546)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(51.579.856.535)	(33.575.679.494)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		12.742.279.839	29.390.705.552
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(259.705.617)	(416.577.705)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.639.511.346)	(1.022.677.588)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.493.738.400)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(154.151.852)	(17.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(88.845.007.142)</b>	<b>(14.574.495.397)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.051.983.362)	(3.707.583.000)
2. 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)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		69.353.650	5.256.469
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(3.232.629.712)</b>	<b>(4.098.488.356)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		179.216.971.453	95.457.519.990
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.860.578.674)	(38.158.903.326)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>92.356.392.779</b>	<b>57.298.616.664</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50		<b>278.755.925</b>	<b>38.625.632.911</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	5.1	<b>56.957.090.298</b>	<b>2.474.855.862</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60)	70	5.1	<b>57.235.846.223</b>	<b>41.100.488.773</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Hồng Liễu

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Thanh Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**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 09 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 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 30/06/2025 là 72 người (tại ngày 31/12/2024 là 49 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Thi công lắp đặt hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, điện lạnh;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghiệp xây dựng, công nghệ xây dựng;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Kho bãi, lưu giữ hàng hóa và bốc xếp hàng hóa;
- Dịch vụ chăm sóc cây và duy trì cảnh quan; Dịch vụ ăn uống; Dịch vụ thể thao khác;
- Thi công xây lắp các loại 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;
- Cho thuê xe có động cơ; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.

Hoạt động chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 là: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

**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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**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 trình	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 riêng 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 riêng giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

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 riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2025.

**2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

**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 riêng giữa niên độ này.

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng 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 ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - 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 bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 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 vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

Giá 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:

	<u>Số năm</u>
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**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.

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.

***Doanh thu khác***

Doanh thu khác là doanh thu từ cung cấp các tiện ích như điện, nước,... cho dự án Bất động sản của Công ty. Doanh thu được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

***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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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.

**Các bên liên quan**

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

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

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.867.559.679	378.579.927
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.368.286.544	56.578.510.371
<b>Tổng</b>	<b>57.235.846.223</b>	<b>56.957.090.298</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Ngắn hạn	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội (i)	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
<b>Tổng</b>	<b>350.000.000</b>	<b>350.000.000</b>	<b>350.000.000</b>	<b>350.000.000</b>

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, được dùng làm Tài sản thế chấp cho các khoản vay, bảo lãnh tại cùng ngân hàng.

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>141.217.812.667</b>	<b>130.780.362.103</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	53.458.970.787	57.011.718.697
Công ty TNHH Hoàng Gia	4.686.059.794	6.686.059.790
Công ty CP Xây dựng và PT CSHT số 9 Hà Nội	17.641.165.846	17.641.165.846
Tổng Công ty ĐTPT 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 Phát triển Xây dựng	978.536.550	5.766.570.095
Phải thu khách hàng mua nhà	10.708.860.397	11.891.669.996
Các khách hàng khác	28.998.530.876	14.263.984.665
<b>Tổng</b>	<b>141.217.812.667</b>	<b>130.780.362.103</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>88.912.840.069</b>	<b>75.580.957.676</b>
Công ty CP Xây dựng HUD101	13.652.051.178	12.152.051.178
Công ty TNHH Thương mại Đại Nam 68	2.501.745.000	2.501.745.000
Công ty CP CDC Hà Nội	31.225.606.199	31.225.606.199
Công ty TNHH Huy Hồng	3.352.521.284	3.352.521.284
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 đối tượng khác	34.229.433.456	22.397.551.063

**Tổng****88.912.840.069**      **75.580.957.676**

*Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan  
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

13.652.051.178      12.152.051.178

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

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

**5.5 Phải thu khác ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	159.757.098.208	-	141.064.400.272	-
Tạm ứng (*)	153.834.862.393	-	136.288.902.025	-
Bảo hiểm Xã hội	890.196.251	-	723.228.906	-
Dự án 176 Định Công	1.627.521.823	-	1.627.521.823	-
Các khoản phải thu khác	3.404.517.741	-	2.424.747.518	-
<b>Tổng</b>	<b>159.757.098.208</b>	<b>-</b>	<b>141.064.400.272</b>	<b>-</b>

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

**5.6 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	326.674.017	-	326.674.017	-

*Công ty xác định 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:**

Văn phòng Tỉnh ủy Bắc Ninh

Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Bao bì (Packexim)

**Tổng**

**Quá hạn  
trên 3 năm  
VND**

169.547.000

157.127.017

**326.674.017**

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

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

**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
a) Hàng tồn kho	106.563.641.082	-	55.656.493.124	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	106.563.641.082	-	55.656.493.124	-
b) 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	-
<b>Tổng</b>	<b>114.484.160.309</b>	<b>-</b>	<b>176.364.735.477</b>	<b>-</b>

(i) Trong đó chi tiết các công trình dở dang:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	106.563.641.082	55.656.493.124
Công trình kê biển - Gói thầu ND2.7	6.190.571.214	6.190.571.214
Nhà ở học sinh sinh viên A5 - A6	32.417.349.364	32.417.349.364
Thi công phần kết cấu, kiến trúc và ME nhà C - Giai đoạn 1 Chánh Mỹ	17.627.569.241	9.306.731.313
Gói thầu A8 - XD Kết cấu, kiến trúc Nhà Trạm thu phí Bến Lức	31.221.689.099	1.453.516.869
Các công trình khác	19.106.462.164	6.288.324.364
b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	7.920.519.227	120.708.242.353
Dự án 176 Định Công	6.147.838.647	119.180.526.659
Dự án khác	1.772.680.580	1.527.715.694
<b>Tổng</b>	<b>114.484.160.309</b>	<b>176.364.735.477</b>

**5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	374.903.253	115.197.636
Chi phí ngắn hạn khác	374.903.253	115.197.636
<b>Tổng</b>	<b>374.903.253</b>	<b>115.197.636</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	4.117.345.021	2.407.727.272	7.299.718.819	78.234.364	13.903.025.476
Tăng trong kỳ	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Đầu tư XDCB hoàn thành	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2025	<u>118.614.180.086</u>	<u>2.407.727.272</u>	<u>7.299.718.819</u>	<u>78.234.364</u>	<u>128.399.860.541</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	3.445.129.463	2.407.727.272	3.861.965.471	71.918.025	9.786.740.231
Tăng trong kỳ	81.499.440	-	185.379.150	6.316.339	273.194.929
Khấu hao trong kỳ	81.499.440	-	185.379.150	6.316.339	273.194.929
Số dư tại 30/06/2025	<u>3.526.628.903</u>	<u>2.407.727.272</u>	<u>4.047.344.621</u>	<u>78.234.364</u>	<u>10.059.935.160</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2025	<u>672.215.558</u>	-	<u>3.437.753.348</u>	<u>6.316.339</u>	<u>4.116.285.245</u>
Số dư tại 30/06/2025	<u>115.087.551.183</u>	-	<u>3.252.374.198</u>	-	<u>118.339.925.381</u>

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 590.716.118 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 672.215.558 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 6.662.124.278 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 6.624.226.278 đồng).

**5.10 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
Nâng cấp trụ sở Công ty	1.329.310.806	1.329.310.806	1.313.730.806	1.313.730.806
<b>Tổng</b>	<u>1.329.310.806</u>	<u>1.329.310.806</u>	<u>1.313.730.806</u>	<u>1.313.730.806</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI**

Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,

Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - 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 RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Đầu tư tài chính dài hạn**Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/06/2025		01/01/2025	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Đầu tư Công ty con			5.406.000.000	-	5.406.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	51%	51%	5.406.000.000	-	5.406.000.000	-
b) Đầu tư Công ty liên kết			1.000.000.000	(564.576.150)	1.000.000.000	(564.576.150)
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	20%	20%	1.000.000.000	(564.576.150)	1.000.000.000	(564.576.150)
c) Đầu tư dài hạn khác			3.796.161.825	-	1.546.161.825	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)			3.796.161.825	-	1.546.161.825	-
<b>Tổng</b>			<b>10.202.161.825</b>	<b>(564.576.150)</b>	<b>7.952.161.825</b>	<b>(564.576.150)</b>

(\*) 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.

(i): 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 HUD1 là 15% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng. Số vốn HUD1 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>73.379.262.902</b>	<b>73.379.262.902</b>	<b>84.490.888.482</b>	<b>84.490.888.482</b>
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế kỹ thuật Logik	-	-	16.833.756.785	16.833.756.785
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
Công ty CP Đồng bằng E&C	2.776.162.629	2.776.162.629	5.474.621.576	5.474.621.576
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 đầu tư xây dựng 688	2.071.810.584	2.071.810.584	4.971.810.584	4.971.810.584
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 Thép và thương mại Hà Nội	3.669.437.662	3.669.437.662	-	-
Các đối tượng khác	52.858.407.217	52.858.407.217	43.207.254.727	43.207.254.727
<b>Tổng</b>	<b>73.379.262.902</b>	<b>73.379.262.902</b>	<b>84.490.888.482</b>	<b>84.490.888.482</b>
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.958.322.096</i>	<i>3.958.322.096</i>	<i>3.958.322.096</i>	<i>3.958.322.096</i>

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>35.847.214.601</b>	<b>27.174.177.653</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	18.516.111.198	8.409.913.450
Viện Kiểm định Quốc Gia Vắc Xin và sinh phẩm y tế	-	15.287.735.645
Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng	13.848.238.802	-
Các đối tượng khác	3.482.864.601	3.476.528.558
<b>Tổng</b>	<b>35.847.214.601</b>	<b>27.174.177.653</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải nộp</b>	<b>7.196.690.990</b>	<b>3.386.132.366</b>	<b>5.511.673.190</b>	<b>5.071.150.166</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.785.848.948	-	-	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.248.048.379	392.653.824	2.493.738.400	146.963.803
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	1.290.197.915	1.290.197.915	1.025.986.389

**5.15 Chi phí phải trả**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>21.777.545.454</b>	<b>9.195.600.000</b>
Chi phí phải trả các công trình xây lắp, chi tiết:	21.777.545.454	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
<b>Tổng</b>	<b>21.777.545.454</b>	<b>9.195.600.000</b>

**5.16 Phải trả khác**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>85.292.681.950</b>	<b>84.718.305.216</b>
Kinh phí công đoàn	-	15.133.775
Bảo hiểm y tế	-	7.309.057
Bảo hiểm thất nghiệp	-	11.273.139
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	85.292.681.950	84.684.589.245
Phải trả các đội thi công	38.710.243.542	35.016.777.549
Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công	37.689.897.827	37.689.897.827
Các khoản phải trả khác	8.892.540.581	11.977.913.869
<b>Tổng</b>	<b>85.292.681.950</b>	<b>84.718.305.216</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI**

Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,

Thành phố Hà Nội

**Mẫu số B 09a - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.17 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

	30/06/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>351.635.703.305</b>	<b>351.635.703.305</b>	<b>179.216.971.453</b>	<b>86.860.578.674</b>	<b>259.279.310.526</b>	<b>259.279.310.526</b>
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	73.325.747.071	73.325.747.071	68.272.300.795	57.400.670.998	62.454.117.274	62.454.117.274
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
Vay cá nhân (3)	78.890.101.996	78.890.101.996	41.518.784.000	17.413.784.000	54.785.101.996	54.785.101.996
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (4)	155.384.334.711	155.384.334.711	23.500.000.000	-	131.884.334.711	131.884.334.711
<b>Tổng</b>	<b>351.635.703.305</b>	<b>351.635.703.305</b>	<b>179.216.971.453</b>	<b>86.860.578.674</b>	<b>259.279.310.526</b>	<b>259.279.310.526</b>

(1) 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.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0060/2024/HĐHM-PN/SHB.11130 ngày 06/06/2024. 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: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh các loại phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng các công trình, dự án mà Công ty ký hợp đồng trực tiếp với Chủ đầu tư. 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 phân 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) Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty HUDI, lãi suất 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

(4) Các hợp đồng vay Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HUDI) 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**

Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,

Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của 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
Số dư tại 01/01/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	4.270.343.903	9.069.448.058	136.640.208.961
Tăng trong năm	-	-	-	3.048.272.024	3.048.272.024
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.048.272.024	3.048.272.024
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	4.270.343.903	12.117.720.082	139.688.480.985
Số dư tại 01/01/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	4.270.343.903	12.117.720.082	139.688.480.985
Tăng trong kỳ	-	-	-	121.642.841	121.642.841
Lãi trong kỳ này	-	-	-	121.642.841	121.642.841
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	4.270.343.903	12.239.362.923	139.810.123.826

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
<b>Tổng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

**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
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày cuối kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

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

**e. Các quỹ doanh nghiệp**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	4.270.343.903	4.270.343.903
<b>Tổng</b>	<b>4.270.343.903</b>	<b>4.270.343.903</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu xây lắp	102.055.132.195	34.848.766.453
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	3.648.063.343
Doanh thu hoạt động khác	2.276.982.069	8.513.495.362
<b>Tổng</b>	<b>104.332.114.264</b>	<b>47.010.325.158</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn xây lắp	98.103.845.963	34.114.362.950
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	3.385.037.976
Giá vốn hoạt động khác	913.743.969	5.764.731.072
<b>Tổng</b>	<b>99.017.589.932</b>	<b>43.264.131.998</b>

**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	69.353.650	5.256.469
<b>Tổng</b>	<b>69.353.650</b>	<b>5.256.469</b>

**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	1.248.455.815	1.269.585.779
<b>Tổng</b>	<b>1.248.455.815</b>	<b>1.269.585.779</b>

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

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

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>2.277.532.199</b>	<b>1.538.065.709</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.354.018.563	338.345.892
Chi phí khấu hao CCDC, TSCĐ	273.194.929	45.486.969
Thuế, phí và lệ phí	3.055.998	13.568.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	514.904.761	1.093.307.625
Chi phí bằng tiền khác	132.357.948	47.356.440
<b>Tổng</b>	<b>2.277.532.199</b>	<b>1.538.065.709</b>

**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
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định	-	278.181.818
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>278.181.818</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.343.593.303	1.143.820.184
Các khoản chi phí khác	-	47.824.141
<b>Tổng</b>	<b>1.343.593.303</b>	<b>1.191.644.325</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1.343.593.303)</b>	<b>(913.462.507)</b>

D.N:  
CÔN  
TN  
KIỂM  
AVI  
HÀ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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
Lợi nhuận trước thuế	514.296.665	30.335.634
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng	1.448.972.453	-
<i>Tiền phạt chậm nộp thuế</i>	1.343.593.303	-
<i>Chi phí khấu hao không được trừ</i>	105.379.150	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.963.269.118	30.335.634
Thu nhập chịu thuế	1.963.269.118	30.335.634
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	-	219.207.254
Thu nhập từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác	1.963.269.118	(188.871.620)
<b>Thuế suất hiện hành</b>		
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	392.653.824	6.067.127
Từ kinh doanh bất động sản	-	-
Từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác	392.653.824	6.067.127

**6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	44.501.598.385	10.753.646.510
Chi phí nhân công	3.086.901.563	8.613.581.265
Chi phí máy thi công	61.363.636	402.557.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	273.194.929	45.486.969
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.920.631.488	52.032.268.357
Chi phí khác bằng tiền	156.270.800	5.877.504.273
<b>Tổng</b>	<b>128.999.960.801</b>	<b>77.725.044.774</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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**

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối liên hệ với Công ty</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và 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 HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty

Ảnh hưởng đáng kể

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

**b. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>
		<b>ngày 30/6/2025</b>	<b>ngày 30/6/2024</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
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
<b>Tổng</b>		<b>369.703.927</b>	<b>314.451.860</b>
<b>Tiền lương, thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
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	-
<b>Tổng</b>		<b>277.261.464</b>	<b>135.425.693</b>
<b>Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Trần Vũ Anh (miễn nhiệm ngày 08/08/2025)	Phó Tổng Giám đốc	-	134.323.087
Ông Lương Công Tú	Người công bố thông tin	87.522.452	74.977.287
Bà Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	132.526.789	99.831.550
<b>Tổng</b>		<b>220.049.241</b>	<b>309.131.924</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,  
Thành phố Hà Nội**Mẫu số B 09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về bên liên quan (Tiếp theo)****c. Giao dịch với các bên liên quan**

Trả trước cho người bán	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/6/2025	kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Công ty con	Tạm ứng thực hiện Hợp đồng	1.500.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>1.500.000.000</b>	<b>-</b>

**d. Số dư với các bên liên quan**

Phải trả người bán	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con	Phải trả người bán	3.958.322.096	3.958.322.096
<b>Tổng</b>			<b>3.958.322.096</b>	<b>3.958.322.096</b>

Trả trước cho người bán	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	13.652.051.178	12.152.051.178
<b>Tổng</b>			<b>13.652.051.178</b>	<b>12.152.051.178</b>

**7.2 Thông tin so sánh**

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

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

Người lập biểu



Vũ Thị Hồng Liễu

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2025

Tông Giám đốc



Lê Thanh Hải