



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý II/2025

Hà Nội - Tháng 7 năm 2025

MỤC LỤC

| | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 1 - 2 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2025 | |
| Bảng Cân đối kế toán | 3 - 4 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 5 - 6 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | 7 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 8 - 37 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 2/2025 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 8 ngày 28 tháng 2 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt, TP Hà Nội.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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 (Bổ 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 (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025) |
| Bà Trần Thị Hải Lý | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025) |

Ban Giám đốc

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Ông Vũ Tuấn Linh | Giám đốc (Bổ 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 |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Hội đồng quản trị, 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 Quý 2/2025.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban 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 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban 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.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị,



Phạm Cao Sơn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 18. Tháng 7 năm 2025

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

Báo cáo tài chính Quý 02/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

| TÀI SẢN | MS | TM | 30/06/2025 VND | 01/01/2025 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 | 6.1 | 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. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| 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 | 6.2 | 6.012.918.021 | 9.371.226.959 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6.2 | 52.259.100.558 | 39.961.307.154 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 6.3 | 2.944.009.513 | 4.628.581.505 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | (675.546.130) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 6.4 | 2.045.275.707.311 | 1.829.417.032.726 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.045.275.707.311 | 1.829.417.032.726 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 21.763.086.887 | 10.342.629.494 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | 727.361.338 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 18.288.206.706 | 7.923.608.417 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 6.5 | 3.474.880.181 | 1.691.659.739 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+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 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu dài hạn nội bộ | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 9.601.000.000 | 9.601.000.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | 6.6 | 26.847.453.327 | 28.373.422.661 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 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) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| 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 | 6.7 | 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 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.044.312.689 | 510.500.523 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 6.8 | 1.044.312.689 | 510.500.523 |
| TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 2.418.478.026.458 | 2.023.312.562.512 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 02/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 30/06/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. 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 | 6.9 | 10.983.782.210 | 5.167.994.772 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 52.776.328 | 43.761.207 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 6.10 | 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 | 6.11 | 25.867.511.454 | 18.471.962 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 558.622.351 | 1.137.736.126 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 6.12 | 8.821.637.053 | 10.490.989.548 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 6.13 | 193.813.802.951 | 126.305.424.901 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 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 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 6.11 | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 6.13 | 1.389.952.030.406 | 542.013.000.000 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430) | 400 | | 662.401.722.758 | 427.256.629.523 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 6.14 | 662.401.722.758 | 427.256.629.523 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 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 | 140.924.457.653 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 2.923.293.235 | 3.082.094.824 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400) | 440 | | 2.418.478.026.458 | 2.023.312.562.512 |

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 02/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|--|----|------|---------------|-----------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.15 | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.16 | 1.594.418.487 | 4.331.432.977 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 2.356.036.378 | (345.544.496) |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.17 | 218.844.981 | (657.307.372) |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.17 | 560.413.036 | 557.384.853 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 560.413.036 | 557.384.853 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | 6.18 | - | (2.690.609.324) |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.19 | 638.216.718 | 840.709.745 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)} | 30 | | 1.376.251.605 | 289.662.858 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 42.155.782 | 17.384.401 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 1.122.720 | 1.731.592 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | | 41.033.062 | 15.652.809 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 1.417.284.667 | 305.315.667 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.20 | 277.499.524 | 100.869.086 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 1.139.785.143 | 204.446.581 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.21 | 35 | 10 |

Hà Nội, ngày 18.. tháng 7 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

Báo cáo tài chính Quý 02/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

| CHỈ TIÊU | | MS | TM | Quý 2 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|----------|--|----|------|---------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.15 | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 | 13.334.388.799 | 6.864.239.291 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 | 13.334.388.799 | 6.864.239.291 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.16 | 1.594.418.487 | 4.331.432.977 | 8.163.983.656 | 5.951.333.721 |
| 5. | Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 2.356.036.378 | (345.544.496) | 5.170.405.143 | 912.905.570 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.17 | 218.844.981 | (657.307.372) | 295.285.944 | 349.443.772 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | 6.17 | 560.413.036 | 557.384.853 | 750.202.646 | 1.062.496.283 |
| | Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 560.413.036 | 557.384.853 | - | - |
| 8. | Chi phí bán hàng | 24 | 6.18 | - | (2.690.609.324) | 399.371.819 | (1.550.223.514) |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.19 | 638.216.718 | 840.709.745 | 851.429.274 | 945.866.067 |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 1.376.251.605 | 289.662.858 | 3.464.687.348 | 804.210.506 |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | | 42.155.782 | 17.384.401 | 81.534.964 | 18.145.801 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | | 1.122.720 | 1.731.592 | 2.544.891 | 1.731.592 |
| 13. | Lợi nhuận khác | 40 | | 41.033.062 | 15.652.809 | 78.990.073 | 16.414.209 |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 1.417.284.667 | 305.315.667 | 3.543.677.421 | 820.624.715 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.20 | 277.499.524 | 100.869.086 | 620.384.186 | 215.632.880 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 1.139.785.143 | 204.446.581 | 2.923.293.235 | 604.991.835 |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.21 | 35 | 10 | 88 | 30 |

Nguyễn Anh Tú

Lê Quốc Chung

9

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)

| | | Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này | |
|---|-----------|--|-------------------------|
| CHỈ TIÊU | MS | Năm nay | Năm trước |
| | | 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 | 11 | 17.557.785.071 | 10.337.782.865 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 12 | (166.104.080.238) | (19.601.706.981) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 13 | (11.653.561.353) | (7.702.047.149) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 14 | (29.174.006.032) | (5.852.103.524) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 15 | (782.072.333) | (257.190.733) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 27.580.348.165 | 14.786.616.757 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (825.373.699.962) | (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: | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | - | - |
| 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 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | - |
| 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 CS | 31 | 234.000.000.000 | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu | 32 | - | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 925.879.030.406 | 26.513.128.027 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (10.431.621.950) | (11.451.503.781) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | - |
| 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 (20+30+40) | 50 | 161.621.834.766 | (27.305.767.819) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 28.483.991.638 | 51.556.710.801 |
| Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | 190.105.826.404 | 24.250.942.982 |

Hà Nội, ngày 18... tháng 7 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Anh Tú

Lê Quốc Chung

Phạm Cao Sơn



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 28 tháng 2 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ
tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP Hà
Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 315.999.610.000 đồng, được chia thành 31.599.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

Tổng số Vốn điều lệ tại kết thúc ngày 30/06/2025 là : 549.999.610.000 đồng được chia thành 54.999.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn điều lệ tăng sau khi công ty đã hoàn thành chào bán thêm 23.400.000 cổ phiếu ra công chúng (giá bán mỗi cổ phiếu 10.000 đồng). Công ty đang hoàn tất thủ tục để thay đổi giấy đăng ký kinh doanh theo số vốn điều lệ mới

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;

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính h (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 đấu 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 năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính Quý 2/2025 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Quý.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 2 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 04 đến ngày 30 tháng 06 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 2/2025 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao để dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 để hoàn thành 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 theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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:

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

| | Thời gian khấu hao (Năm) |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 07 - 25 |
| Máy móc thiết bị | 05 – 07 |
| Phương tiện vận tải | 07 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 05 |

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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 sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Lãi 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. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/06/2025 | 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 Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội Tiền đang chuyển | - | 16.370.000.000 |
| | - | - |
| Tổng | 190.105.826.404 | 28.483.991.638 |

6.2 Phải thu khách hàng

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| Khách hàng thuê Tòa nhà văn phòng | 190.311.121 | 408.502.502 |
| Khách hàng mua nhà dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh | 1.071.630.249 | 2.579.504.387 |
| Khách hàng mua nhà Dự án CT17, KĐT Việt Hưng | 2.292.854.242 | 2.394.553.242 |
| Khách hàng mua nhà dự án hỗn hợp 05, KĐT Việt Hưng | | 675.546.130 |
| Khách hàng mua nhà Dự án Khu B Bắc Ninh | 2.031.693.726 | 2.031.693.726 |
| Các khách hàng khác | 426.428.683 | 1.281.426.972 |
| Tổng | 6.012.918.021 | 9.371.226.959 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng | 13.223.649.165 | - |
| Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC | 7.367.980.939 | - |
| 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 | - |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị | 5.689.129.276 | 10.345.788.569 |
| Công ty cổ phần Xuân Mỹ | 5.623.593.619 | - |
| Công ty cổ phần xây dựng 201 | 1.891.382.312 | 4.853.877.628 |
| Công ty cổ phần xây dựng cơ điện Hưng Thịnh | 1.741.777.723 | - |
| Công ty Cổ phần xây dựng GM | 704.422.875 | 3.409.535.379 |
| Công ty TNHH Bê tông Thăng Long Hà Nội | 657.791.123 | - |
| Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM | 645.095.455 | 645.095.455 |
| Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thành Phương | 490.355.505 | - |
| Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ | 455.913.211 | 479.364.750 |
| Công ty cổ phần VIMECO | | 17.217.146.449 |
| Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam | | 1.170.180.000 |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác | 1.753.168.945 | 1.840.318.924 |
| Tổng | 52.259.100.558 | 39.961.307.154 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.3 Phải thu khác

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Các khoản phải thu khác 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 đồ phải trả | 304.436.397 | - | 315.301.052 | - |
| Chi phí bảo trì | 422.020.620 | - | 1.229.765.113 | - |
| Tạm ứng | 949.635.000 | - | 934.503.000 | - |
| Lãi dự thu ngân hàng | 250.941.205 | - | 66.658.363 | - |
| Tiền phí bảo trì ứng trước cho các căn chung cư chưa bán | 544.642.475 | - | | - |
| Các khoản phải thu khác | 49.787.764 | - | 1.694.624.451 | - |
| Các khoản phải thu khác 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 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.4 Hàng tồn kho

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| 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 các dự án dở dang | 30/06/2025 VND | 01/01/2025 VND | - | - |
| Dự án Bình Giang - Hải Dương | 1.972.642.452.858 | 1.754.917.962.350 | | |
| Dự án KĐT Đồng Tâm 1, tp Yên Bái, tỉnh 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 | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.5 Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước:

| | Số đầu kỳ VND | Số phải nộp VND | Số đã nộp VND | Số cuối kỳ VND |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 12.472.966 | - | - | 12.472.966 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 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 | - | - |
| Tổng | 1.691.659.739 | 680.766.452 | 2.463.986.894 | 3.474.880.181 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | Tổng |
|------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| <u>Nguyên giá</u> | | | | | |
| Tại ngày 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 |
| XDCB hoàn thành | | - | - | | - |
| Mua trong năm | - | 36.000.000 | | - | 36.000.000 |
| Giảm trong kỳ | | | | | - |
| Thanh lý | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | | - | - | - |
| Tại ngày 30/06/2025 | 65.776.677.320 | 249.727.273 | 6.578.831.814 | 1.238.624.463 | 73.843.860.870 |
| <u>Hao mòn lũy kế</u> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 37.518.823.003 | 130.991.203 | 6.569.327.647 | 1.215.296.356 | 45.434.438.209 |
| Tăng trong kỳ | 1.539.245.688 | 9.245.460 | 6.713.412 | 6.764.774 | 1.561.969.334 |
| Trích khấu hao | 1.539.245.688 | 9.245.460 | 6.713.412 | 6.764.774 | 1.561.969.334 |
| Mua trong năm | | | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | | - | | | - |
| Thanh lý | | - | | - | - |
| Giảm khác | | | | | - |
| Tại ngày 30/06/2025 | 39.058.068.691 | 140.236.663 | 6.576.041.059 | 1.222.061.130 | 46.996.407.543 |
| <u>Giá trị còn lại</u> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 28.257.854.317 | 82.736.070 | 9.504.167 | 23.328.107 | 28.373.422.661 |
| Tại ngày 30/06/2025 | 26.718.608.629 | 109.490.610 | 2.790.755 | 16.563.333 | 26.847.453.327 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09A-DN

| Tài sản cố định vô hình: | Phản mềm kế toán | Tổng |
|--------------------------|------------------|-------------|
| <i>Nguyên giá</i> | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Tại ngày 30/06/2025 | 200.000.000 | 200.000.000 |
| <i>Hao mòn lũy kế</i> | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Tại ngày 30/06/2025 | 200.000.000 | 200.000.000 |
| <i>Giá trị còn lại</i> | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | - |
| Tại ngày 30/06/2025 | - | - |

6.7 Bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê | | | | |
| Nhà cửa Vật kiến trúc | | | | - |
| - Nguyên giá | 96.055.631.848 | - | - | 96.055.631.848 |
| Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 | 96.055.631.848 | - | - | 96.055.631.848 |
| Linh Đàm | | | | |
| - 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 | 37.653.353.231 | 1.789.706.052 | - | 39.443.059.283 |
| Linh Đàm | | | | |
| - Giá trị còn lại | 58.402.278.617 | (3.579.412.111) | - | 56.612.572.565 |
| Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 | 58.402.278.617 | (1.789.706.052) | - | 56.612.572.565 |
| Linh Đàm | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.8 Chi phí trả trước dài hạn

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 502.487.313 | 166.696.811 |
| Chi phí trả trước khác | 541.825.376 | 343.803.712 |
| Tổng | 1.044.312.689 | 510.500.523 |

6.9 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 30/06/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Các khoản phải trả người bán ngắn hạn | | | | |
| 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 |
| Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam | 891.756.800 | 891.756.800 | 891.756.800 | 891.756.800 |
| Công ty TNHH Cây xanh Tân Tiến | 453.858.503 | 453.858.503 | - | - |
| Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN | 444.652.155 | 444.652.155 | 410.029.951 | 410.029.951 |
| Công ty cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh | 323.225.301 | 323.225.301 | 18.614.456 | 18.614.456 |
| Công ty cổ phần VIWASEEN 6 | 213.163.400 | 213.163.400 | 213.163.400 | 213.163.400 |
| Công ty cổ phần Hương Thịnh | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 | 210.000.000 |
| Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP | 160.810.000 | 160.810.000 | 160.810.000 | 160.810.000 |
| Công ty TNHH thương mại và kỹ thuật BKE Việt Nam | 107.793.737 | 107.793.737 | 107.793.737 | 107.793.737 |
| Các khoản phải trả người bán ngắn khác có số dư dưới 10% | 1.099.766.089 | 1.099.766.089 | 747.146.076 | 107.793.737 |
| Tổng | 10.983.782.210 | 10.983.782.210 | 5.167.994.772 | 5.167.994.772 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

| | Số đầu kỳ VND | Số phải nộp VND | Số đã thực nộp VND | Số cuối kỳ VND |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 500.502.150 | 468.496.028 | 32.006.122 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 885.719.824.327 | 33.408.556.366 | 809.490.843.521 | 109.637.537.172 |
| Các loại thuế, phí, lệ phí khác | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| Tổng | 885.719.824.327 | 33.912.058.516 | 809.962.339.549 | 109.669.543.294 |

Số dư thuế nhà đất, tiền thuê đất là số tiền thuế, nghĩa vụ tài chính với NSNN còn phải nộp tại dự án dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

6.11 Chi phí phải trả

| | 30/06/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|-----------------------|-------------------|
| Ngắn hạn | 25.867.511.454 | 18.471.962 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 25.724.311.454 | 18.471.962 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn liên quan đến tăng vốn điều lệ | 143.200.000 | - |
| Dài hạn | - | - |
| Tổng | 25.867.511.454 | 18.471.962 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 244.592.803 | 244.592.803 |
| Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà | 7.933.601.616 | 9.558.335.534 |
| Tiền phí dịch vụ | 3.403.076 | 3.403.076 |
| Tiền bảo trì | 558.794 | 10.277.957 |
| Cổ tức phải trả | 222.499.500 | 222.499.500 |
| Tiền làm sổ đỏ của dân | 416.981.264 | 451.880.678 |
| Tổng | 8.821.637.053 | 10.490.989.548 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.13 Vay và nợ thuê tài chính

| | 30/06/2025 | | Phát sinh trong năm | | 01/01/2025 | |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1) | 193.813.802.951 | 193.813.802.951 | 77.940.000.000 | 10.431.621.950 | 126.305.424.901 | 126.305.424.901 |
| Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 | 5.388.802.951 | 5.388.802.951 | | | 15.820.424.901 | 15.820.424.901 |
| Vay cá nhân theo NQ số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025 | 131.915.000.000 | 131.915.000.000 | 21.430.000.000 | | 110.485.000.000 | 110.485.000.000 |
| Vay dài hạn | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1) | 1.389.952.030.406 | 1.389.952.030.406 | 847.939.030.406 | - | 542.013.000.000 | 542.013.000.000 |
| Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 | 1.142.822.030.406 | 1.142.822.030.406 | 844.299.030.406 | | 298.523.000.000 | 298.523.000.000 |
| | 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 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và các chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên khác . Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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 và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng mua bán nhà tại dự án nhà chung cư CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; dự án Nhà vườn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

KHU B thành phố Bắc Ninh, thể 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 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

- 2) Căn cứ theo Nghị quyết số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2024 – 2028; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước, giá trị huy động 379.000.000.000 đồng.
- 3) Căn cứ theo Nghị quyết số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2025 – 2026 với thời hạn 12 tháng; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, giá trị huy động 124.000.000.000 đồng.
- 4) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 đồng; 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 Phú, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.14 Vốn chủ sở hữu
a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

| | Theo Giấy chứng nhận ĐKKD | | Vốn đã ghi nhận sau hoàn thành tăng vốn điều lệ | |
|---|--|---|---|---|
| | Cổ phiếu | Số tiền | Tỷ lệ | 01/01/2025 |
| | Số lượng | VND | % | VND |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Bà Phạm Thị Linh Ông Kenneth Ruby Kamon Bà Lê Thị Phương Ông Nguyễn Trường Sơn Ông Đỗ Hoàng Phúc Bà Phạm Thị Thu Bà Nguyễn Thanh Hương Các cổ đông khác | 16.116.000 1.600.540 1.306.660 1.128.910 994.530 990.028 833.676 391.840 8.237.777 | 161.160.000.000 16.005.400.000 13.066.600.000 11.289.100.000 9.945.300.000 9.900.280.000 8.336.760.000 3.918.400.000 82.377.770.000 | 51,00% 5,07% 4,14% 3,57% 3,15% 3,13% 2,64% 1,24% 26,07% | 280.499.810.000 27.849.390.000 22.735.880.000 19.643.030.000 17.304.820.000 17.226.450.000 14.505.960.000 6.818.010.000 143.416.260.000 |
| Tổng | 31.599.961 | 315.999.610.000 | 100% | 315.999.610.000 |

Ghi chú : Công ty đang hoàn tất thủ tục để thay đổi giấy đăng ký kinh doanh theo vốn điều lệ mới

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

b. Số cổ phần

| | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|-------------------|-------------------|
| | Cổ phiếu | 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 (đồng/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

| | Vốn góp 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 kỳ | 115.999.610.000 | - | - | 3.819.884.933 | 119.819.494.933 |
| <i>Tăng vốn trong năm</i> | 115.999.610.000 | - | - | - | 115.999.610.000 |
| <i>Lãi trong năm</i> | - | - | - | 3.819.884.933 | 3.819.884.933 |
| Giảm trong năm | - | - | - | (117.401.510.000) | (117.401.510.000) |
| <i>Trích lập các quỹ</i> | - | - | - | (947.700.000) | (947.700.000) |
| <i>Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân</i> | - | - | - | (115.999.610.000) | (115.999.610.000) |
| <i>Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát</i> | - | - | - | (454.200.000) | (454.200.000) |
| 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 |
| <i>Lãi trong năm</i> | - | - | - | 2.923.293.235 | 2.923.293.235 |
| <i>Tăng vốn trong kỳ</i> | 234.000.000.000 | - | - | - | 234.000.000.000 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | (1.400.000.000) | (1.778.200.000) |
| <i>Trích lập các quỹ</i> | - | - | - | (1.400.000.000) | (1.400.000.000) |
| <i>Giảm lợi nhuận chưa phân phối để bổ sung</i> | - | - | - | - | - |
| <i>Chi quỹ</i> | - | - | - | - | - |
| <i>Chi khác (chi phí tăng vốn điều lệ)</i> | - | (378.200.000) | - | - | (378.200.000) |
| Tại ngày 30/06/2025 | 549.999.610.000 | (378.200.000) | 80.832.092.113 | 31.948.220.645 | 662.401.722.758 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.15 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Quý 2/2025 VND | Quý 2/2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản | - | 2.714.195.277 |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác | 3.950.454.865 | 1.271.693.204 |
| Tổng | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 |
| Các khoản giảm trừ | - | - |
| Doanh thu thuần | 3.950.454.865 | 3.985.888.481 |

6.16 Giá vốn hàng bán

| | Quý 2/2025 VND | Quý 2/2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản | - | 2.751.817.566 |
| Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác | 1.594.418.487 | 1.579.615.411 |
| Tổng | 1.594.418.487 | 4.331.432.977 |

6.17 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

| | Quý 2/2025 VND | Quý 2/2024 VND |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi | 218.844.981 | (657.307.372) |
| Tổng | 218.844.981 | (657.307.372) |
| Chi phí tài chính | | |
| Chi phí lãi vay | 560.413.036 | 557.384.853 |
| Tổng | 560.413.036 | 557.384.853 |
| Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính | (341.568.055) | (1.214.692.225) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.18 Chi phí bán hàng

| Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|------------|-----------------|
| VND | VND |
| - | (2.690.609.324) |
| - | (2.690.609.324) |

6.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|-------------|---------------|
| VND | VND |
| 312.535.756 | 553.866.393 |
| 86.332.994 | 139.116.778 |
| 5.250.171 | (173.169.219) |
| 234.097.797 | 320.895.793 |

Chi phí nhân viên quản lý
 Chi phí khấu hao TSCĐ
 Thuế, phí, lệ phí
 Chi phí dịch vụ mua ngoài
 Chi phí bằng tiền khác

Tổng

| | |
|--------------------|--------------------|
| 638.216.718 | 840.709.745 |
|--------------------|--------------------|

6.20 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

| Quý 2/2025 | Quý 2/2024 |
|---------------|-------------|
| VND | VND |
| 1.417.284.667 | 305.315.667 |

Lợi nhuận kế toán trước thuế

Tổng thu nhập tính thuế

Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ

Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản

Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp

Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ

Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản

Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

| | |
|--------------------|--------------------|
| 1.357.710.567 | (149.242.219) |
| - | (1.397.989.331) |
| 59.574.100 | 1.852.547.217 |
| 271.542.114 | (30.762.315) |
| 5.957.410 | 121.849.193 |
| 277.499.524 | 9.782.208 |
| 277.499.524 | 100.869.086 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp
 Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu
 Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)
 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)

| Quý 2/2025 VND | Quý 2/2024 VND |
|-------------------|-------------------|
| 1.139.785.143 | 204.446.581 |
| 1.139.785.143 | 204.446.581 |
| 33.231.378 | 20.000.000 |
| 34 | 10 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các Bên liên quan

a) Số dư với các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | 30/06/2025 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 | - |
| Nguyễn Bảo Lộc | Người liên quan của người nội bộ | Doanh thu kinh doanh | 183.420.889 | |
| Phải trả người bán | | | 16.037.100 | 295.673.800 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA | Cổ đông sáng lập | 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 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

b) Giao dịch với các Bên liên quan

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

c) Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc

Thù lao của Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ /Vị trí | Tính chất thu nhập/ Giao dịch | Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|---|---|
| | | | VND | VND |
| Bà Đồng Thị Cúc | Ủy viên HĐQT | Thù lao | 90.000.000 | 54.000.000 |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | Ủy viên HĐQT | Thù lao | 54.000.000 | 32.400.000 |
| Ông Vũ Tuấn Linh | Ủy viên HĐQT | Thù lao | 54.000.000 | |
| Cộng | | | 198.000.000 | 86.400.000 |

Thù lao của Ban kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ /Vị trí | Tính chất thu nhập/ Giao dịch | Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|---|
| | | | VND | VND |
| Bà Đặng Thanh Bình | Trưởng ban kiểm soát | Thù lao | 24.000.000 | 16.000.000 |
| Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh | Thành viên ban kiểm soát | Thù lao | 12.000.000 | 8.000.000 |
| Bà Ngô Thị Hạnh | Thành viên ban kiểm soát | Thù lao | 18.000.000 | 10.800.000 |
| Cộng | | | 54.000.000 | 34.800.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09A - DN
Tiền lương của chủ tịch HĐQT, Ban giám đốc và người quản lý khác

| Họ và tên | Chức vụ /Vị trí | Tính chất thu nhập/ Giao dịch | Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND |
|----------------------|---|-------------------------------|---|---|
| Ông Phạm Cao Sơn | Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật | Lương | 240.543.306 | 168.969.219 |
| Ông Nguyễn Thanh Tú | Giám đốc Ủy viên HĐQT | Lương | 238.246.519 | 162.562.326 |
| Ông Vũ Tuấn Linh | Phó giám đốc Ủy viên HĐQT | Lương | 99.315.143 | 118.960.969 |
| Ông Nguyễn Nam Cường | Phó giám đốc | Lương | 236.530.926 | 142.267.063 |
| Ông Trần Dũng Sỹ | Phó giám đốc | Lương | 210.282.458 | 172.028.516 |
| Ông Lê Quốc Chung | Kế Toán trưởng | Lương | 214.123.017 | 141.575.531 |
| Ông Nguyễn Văn Hường | Người phụ trách quản trị công ty | Lương | 187.160.757 | 0 |
| Cộng | | | 1.426.202.126 | 906.363.624 |

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 2/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A - DN

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 30/06/2025 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 190.105.826.404 | - | 190.105.826.404 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 8.956.927.534 | 9.601.000.000 | 18.557.927.534 |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - |
| Đầu tư dài hạn | - | - | - |
| | | | |
| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
| 01/01/2025 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 28.483.991.638 | - | 28.483.991.638 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 22.925.262.334 | 9.601.000.000 | 32.526.262.334 |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - |

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn