

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 31



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính 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 HUD4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi Đăng ký kinh doanh các lần và lần thứ 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

Trụ sở chính của Công ty: Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM với mã cổ phiếu HU4. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, cổ phiếu HU4 thuộc diện bị cảnh báo theo Quyết định số 889/QĐ-SGDHN ngày 10/7/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên
Ông Phan Công Bình	Ủy viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ:

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty

**Thay mặt Hội đồng Quản trị
Chủ tịch HĐQT**



Hoàng Đình Thắng

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 8 năm 2025

**Thay mặt Ban Giám đốc
Phó Giám đốc**

Nguyễn Việt Hùng

Số: 342/2025/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 12/8/2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 theo Nghị quyết số 61/NQ-HĐQT ngày 30/7/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 về việc thông qua chủ trương tổ chức lựa chọn đơn vị soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2025.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/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 12 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		584.390.652.646	695.653.928.489
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	18.531.835.870	9.287.037.839
1. Tiền	111		18.531.835.870	9.287.037.839
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.503.537.708	1.095.737.708
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.503.537.708	1.095.737.708
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		82.724.035.668	73.086.993.277
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	42.223.993.566	30.012.242.766
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	8.186.140.098	7.932.423.599
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	36.820.950.352	39.649.375.260
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4.507.048.348)	(4.507.048.348)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	475.585.742.077	606.138.658.342
1. Hàng tồn kho	141		475.585.742.077	606.138.658.342
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.045.501.323	6.045.501.323
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	6.045.501.323	6.045.501.323
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+260)	200		7.278.997.440	7.026.579.335
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.449.819.000	3.449.819.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	3.449.819.000	3.449.819.000
II. Tài sản cố định	220		3.023.892.244	2.947.074.294
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	3.023.892.244	2.947.074.294
- Nguyên giá	222		13.765.147.713	13.609.757.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.741.255.469)	(10.662.683.419)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		805.286.196	629.686.041
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	805.286.196	629.686.041
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		591.669.650.086	702.680.507.824

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		372.824.587.829	499.036.067.369
I. Nợ ngắn hạn	310		344.190.223.803	485.773.900.186
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	32.233.812.501	37.390.223.189
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	30.485.962.598	80.242.934.257
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	19.935.514.438	2.440.947.524
4. Phải trả người lao động	314		6.084.135.362	1.178.530.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	10.345.440.484	2.289.583.884
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	1.447.850.709
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	10.244.454.383	24.091.273.620
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	232.626.784.144	334.458.436.727
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.234.119.893	2.234.119.893
II. Nợ dài hạn	330		28.634.364.026	13.262.167.183
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.15	28.634.364.026	13.262.167.183
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		218.845.062.257	203.644.440.455
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.16	218.845.062.257	203.644.440.455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.949.410.000	31.949.410.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.466.709.636	10.266.087.834
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.266.087.834	(3.611.143.343)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.200.621.802	13.877.231.177
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		591.669.650.086	702.680.507.824

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh



Võ Thị Thúy An



Nguyễn Việt Hùng



Hoàng Đình Thắng

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	225.657.091.026	71.226.777.274
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		225.657.091.026	71.226.777.274
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	141.635.800.268	42.199.565.318
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		84.021.290.758	29.027.211.956
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10.115.963	5.895.665
7. Chi phí tài chính	22	6.4	22.200.843.576	11.580.428.606
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.452.632.221	11.580.428.606
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	11.491.819.069	7.710.558.741
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	30.056.452.717	7.873.190.097
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		20.282.291.359	1.868.930.177
11. Thu nhập khác	31	6.6	837.915.940	62.325.855
12. Chi phí khác	32	6.6	606.834.840	87.500.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	231.081.100	(25.174.145)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		20.513.372.459	1.843.756.032
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	5.312.750.657	319.565.075
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		15.200.621.802	1.524.190.957
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	1.013,37	101,61

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh



Võ Thị Thúy An



Nguyễn Việt Hùng



Hoàng Đình Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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 kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		20.513.372.459	1.843.756.032
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		78.572.050	107.658.638
- Các khoản dự phòng	03		-	254.477.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.115.963)	(5.895.665)
- Chi phí lãi vay	06		19.452.632.221	11.580.428.606
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.034.460.767	13.780.424.611
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.637.042.391)	(4.146.058.359)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		130.552.916.265	12.853.343.913
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(28.699.871.505)	4.677.898.465
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(175.600.155)	(151.393.418)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(19.452.632.221)	(11.580.428.606)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.607.536.102)	(34.533.785)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		111.014.694.658	15.399.252.821
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(155.390.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(407.800.000)	(229.714.245)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.115.963	5.895.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(553.074.037)	(223.818.580)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		29.496.147.024	81.236.081.324
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(115.955.602.764)	(39.638.616.150)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.757.366.850)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(101.216.822.590)	41.597.465.174
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		9.244.798.031	56.772.899.415
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	9.287.037.839	13.476.383.625
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	18.531.835.870	70.249.283.040

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh



Võ Thị Thúy An



Nguyễn Việt Hùng



Hoàng Đình Thắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 HUD4 tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi đăng ký kinh doanh các lần và lần thứ 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

Trụ sở chính của Công ty: Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM với mã cổ phiếu HU4. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu HU4 thuộc diện bị cảnh báo theo Quyết định số 889/QĐ-SGDHN ngày 10/7/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2025 là 69 người (tại ngày 31/12/2024 là 66 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kè đê, xây dựng cầu cảng, thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hòa, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động, chống đột nhập, hệ thống mạng máy vi tính, điện thoại, chống sét, chống mối;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; Sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Kiốt. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư và xây dựng.

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

- Xí nghiệp Xây lắp số 1: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.
- Xí nghiệp Xây lắp số 2: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa..

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

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 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Điều hành 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 giữa niên độ này.

4. 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 giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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.

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 03 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 như sau:

- Hàng tồn kho với loại hình xây lắp và kinh doanh bất động sản: Phương pháp đích danh;
- Hàng tồn kho với loại hình sản xuất vật liệu xây dựng: Phương pháp nhập trước xuất trước;

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.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	03 - 08
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.

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:

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ

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.
- 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 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí môi giới bán hàng và đầu tư bất động sản: Trích trước theo tỷ lệ chi phí trên doanh thu dự kiến tại phương án kinh doanh dự án đã được phê duyệt.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay 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 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”.

Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2025, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 935.297.976 VND (cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 là 9.903.341.719 VND).

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 khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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 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.

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

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

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

- Công ty 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;
- Công ty 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 bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản (Khu công nghiệp)

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản (Khu công nghiệp). Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty áp dụng hai mức thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ hiện hành: Áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở xã hội và thuế suất thuế TNDN 20% trên thu nhập chịu thuế đối với các hoạt động khác.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, trong đó lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản trên địa bàn duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.416.289.558	287.855.893
Tiền gửi ngân hàng	17.115.546.312	8.999.181.946
Tổng	18.531.835.870	9.287.037.839

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.503.537.708	1.503.537.708	1.095.737.708	1.095.737.708
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (i)	1.503.537.708	1.503.537.708	1.095.737.708	1.095.737.708
Tổng	1.503.537.708	1.503.537.708	1.095.737.708	1.095.737.708

- (i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa với lãi suất từ 4,2%/năm.

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	42.223.993.566	30.012.242.766
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	4.403.137.667	4.340.089.667
Phải thu các khách hàng khác	37.820.855.899	25.672.153.099
Tổng	42.223.993.566	30.012.242.766
<i>Trong đó: phải thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.403.137.667</i>	<i>4.340.089.667</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	8.186.140.098	7.932.423.599
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và	469.951.857	469.951.857
Công ty Nam Hoàng Anh	1.079.000.000	-
Phòng TCKH - UBND Thị xã Bim Sơn	1.220.006.000	1.220.006.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại	1.514.891.545	-
Tổng hợp Quang Tuấn	3.902.290.696	6.242.465.742
Trả trước cho người bán khác		
Tổng	8.186.140.098	7.932.423.599

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

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

5.5 Phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	36.820.950.352	-	39.649.375.260	-
Tạm ứng	28.717.590.066	-	26.716.240.155	-
Phải thu khác	8.103.360.286	-	12.933.135.105	-
+ Phải thu các đơn vị thi công và giá trị vượt quyết toán theo Kết luận Kiểm toán Nhà nước	7.305.327.582	-	7.305.327.582	-
+ Hội đồng GPMB Thành phố Bỉm Sơn	-	-	1.380.391.000	-
+ Phải thu người lao động	-	-	3.474.164.523	-
+ Các khoản phải thu khác	798.032.704	-	773.252.000	-
Dài hạn	3.449.819.000	-	3.449.819.000	-
Ký quỹ thực hiện dự án KCN Bỉm Sơn (BQL KTT Nghi Sơn và các KCN tỉnh Thanh Hóa)	3.449.819.000	-	3.449.819.000	-
Tổng	40.270.769.352	-	43.099.194.260	-

5.6 Nợ xấu

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	4.507.048.348	-	4.507.048.348	-
Tổng	4.507.048.348	-	4.507.048.348	-
Trong đó:	Quá hạn 6 tháng - 1 năm	Quá hạn 1 - 2 năm	Quá hạn 2 - 3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Kết cấu Không gian	-	-	-	818.003.857
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VIET-ANNE	-	-	-	469.951.857
Đường GT phân trại K5-K6	-	-	-	538.029.916
Đội xây lắp số 9 (Hoàng Anh Vang)	-	-	-	645.079.147
Đội xây dựng Công ty	-	-	-	1.105.470.329
Các đối tượng khác	-	-	-	930.513.242
Tổng	-	-	-	4.507.048.348

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

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

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	120.772.320	-	446.154.525	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	422.277.754.691	-	532.394.790.489	-
Dự án Khu sinh thái Sông Đơ	185.246.066.584	-	204.609.693.961	-
Dự án KCN Bim Sơn	131.790.791.788	-	186.181.100.098	-
Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng	102.061.315.951	-	99.421.594.232	-
Các dự án khác	3.179.580.368	-	42.182.402.198	-
Thành phẩm BĐS	53.187.215.066	-	73.297.713.328	-
Tổng	475.585.742.077	-	606.138.658.342	-

(*) Tại ngày 30/6/2025, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ tỉnh Thanh Hóa; Dự án đầu tư xây dựng Khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 5.15).

5.8 Chi phí trả trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	805.286.196	629.686.041
Chi phí công cụ dụng cụ	805.286.196	629.686.041
Tổng	805.286.196	629.686.041

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

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

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, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
Tăng trong kỳ	-	155.390.000	-	-	155.390.000
Mua trong kỳ	-	155.390.000	-	-	155.390.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	5.759.134.394	2.504.226.419	5.435.786.900	66.000.000	13.765.147.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	4.709.777.235	451.119.284	5.435.786.900	66.000.000	10.662.683.419
Tăng trong kỳ	78.572.050	-	-	-	78.572.050
Khấu hao trong kỳ	78.572.050	-	-	-	78.572.050
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	4.788.349.285	451.119.284	5.435.786.900	66.000.000	10.741.255.469
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	1.049.357.159	1.897.717.135	-	-	2.947.074.294
Tại 30/6/2025	970.785.109	2.053.107.135	-	-	3.023.892.244

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp cho các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 1.393.196.426 VND (tại ngày 01/01/2025 là 1.502.898.010 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 7.412.054.301 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.412.054.301 VND).

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

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

5.10 Phải trả người bán

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	32.233.812.501	32.233.812.501	37.390.223.189	37.390.223.189
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	1.989.692.850	1.989.692.850	2.665.176.394	2.665.176.394
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	693.057.077	693.057.077	693.057.077	693.057.077
Công ty Xây dựng và Kinh doanh Ngọc Anh	1.506.474.153	1.506.474.153	2.080.564.153	2.080.564.153
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 (Sông Đơ)	-	-	426.044.067	426.044.067
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển Điện lực Hà Nội	1.171.029.000	1.171.029.000	1.171.029.000	1.171.029.000
Phải trả các đối tượng khác	26.873.559.421	26.873.559.421	30.354.352.498	30.354.352.498
Tổng	32.233.812.501	32.233.812.501	37.390.223.189	37.390.223.189
<i>Trong đó: Giao dịch với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.118.902.450</i>	<i>2.118.902.450</i>	<i>2.794.385.994</i>	<i>2.794.385.994</i>

5.11 Người mua trả tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	30.485.962.598	80.242.934.257
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	2.196.422.517	2.196.422.517
Công ty COFO PTE LTD	-	35.000.000.000
Các khách hàng khác	28.289.540.081	43.046.511.740
Tổng	30.485.962.598	80.242.934.257
<i>Trong đó: phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>2.196.422.517</i>	<i>2.196.422.517</i>

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

	01/01/2025 (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã nộp trong kỳ (VND)	30/6/2025 (VND)
Phải nộp	2.440.947.524	23.947.786.003	6.453.219.089	19.935.514.438
Thuế giá trị gia tăng	1.199.695.790	17.682.139.329	3.749.692.918	15.132.142.201
Thuế thu nhập doanh nghiệp	953.236.524	5.312.750.657	1.607.536.102	4.658.451.079
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	333.832.628	333.832.628	-
Phải thu	6.045.501.323	-	-	6.045.501.323
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	6.045.501.323	-	-	6.045.501.323

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

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

5.13 Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	10.345.440.484	2.289.583.884
Trích trước chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán	10.327.781.534	2.271.924.934
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn, Sầm Sơn	229.564.068	229.564.068
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh	40.295.636	40.295.636
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đơ	259.317.386	354.209.472
+ Dự án Chung cư TNT tại lô C5 Nam Thành phố	38.908.938	38.908.938
+ Dự án Khu B - KCN Bim Sơn	8.177.054.827	-
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	1.582.640.679	1.608.946.820
Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
Tổng	10.345.440.484	2.289.583.884

5.14 Phải trả khác

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	10.244.454.383	24.091.273.620
Kinh phí công đoàn	6.136.074	91.462.470
Bảo hiểm xã hội	216.098.905	201.513.492
Bảo hiểm y tế	38.135.119	35.561.223
Bảo hiểm thất nghiệp	16.948.932	15.804.978
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.967.135.353	23.746.931.457
Phải trả cổ tức	-	14.757.366.850
Tạm ứng các đội xây lắp	6.876.736.512	6.393.080.455
Các khoản phải trả khác	3.090.398.841	2.596.484.152
Tổng	10.244.454.383	24.091.273.620

Trong đó: phải trả các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

- 14.757.366.850

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành,

Tỉnh Thanh Hóa

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

Vay	30/6/2025 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	232.626.784.144	232.626.784.144	14.123.950.181	115.955.602.764	334.458.436.727	334.458.436.727
Vay cá nhân (2)	158.862.009.447	158.862.009.447	11.202.630.994	42.729.318.000	190.388.696.453	190.388.696.453
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội	16.505.557.447	16.505.557.447	9.381.818.994	3.639.049.000	10.762.787.453	10.762.787.453
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (3)	142.356.452.000	142.356.452.000	1.820.812.000	39.090.269.000	179.625.909.000	179.625.909.000
Dài hạn	73.764.774.697	73.764.774.697	2.921.319.187	73.226.284.764	144.069.740.274	144.069.740.274
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hoá (4)	-	-	-	17.226.284.764	17.226.284.764	17.226.284.764
Tổng	73.764.774.697	73.764.774.697	2.921.319.187	56.000.000.000	126.843.455.510	126.843.455.510
	28.634.364.026	28.634.364.026	15.372.196.843	-	13.262.167.183	13.262.167.183
	28.634.364.026	28.634.364.026	15.372.196.843	-	13.262.167.183	13.262.167.183
Tổng	261.261.148.170	261.261.148.170	29.496.147.024	115.955.602.764	347.720.603.910	347.720.603.910
<i>Trong đó, vay với các bên liên quan (Chỉ tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	22.092.119.000	22.092.119.000	-	4.949.882.000	27.042.001.000	27.042.001.000

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

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

5.15 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 26/11/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thanh toán cho các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: Đến hết ngày 31/10/2025. Thời hạn vay: Được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các Hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

(2) Các Hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hud4 và các cá nhân khác trong theo Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022 và Nghị quyết số 44/NQ-HĐQT ngày 06/12/2024. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

(3) Hợp đồng cho vay số 900/2020/HDTĐ/THA/01 ký ngày 23/10/2020 với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa bao gồm: - Thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo thông báo nộp thuế cho Cơ quan nhà nước. - Thanh toán chi phí thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí thiết bị. - Thanh toán các chi phí tư vấn và chi phí hợp lý khác tối đa không vượt quá 3% Dự án tổng mức đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền vay: 200.000.000.000 VND. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBĐ/THAO 1 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBĐ/THA/02 ký ngày 23/10/2020 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa các nguồn thu, thu nhập, lợi ích, giá trị tăng thêm từ quyền khai thác, quản lý, sử dụng..... Dự án và Thừa đất; toàn bộ nguồn thu cùng các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án và Thừa đất bao gồm tài sản hiện tại và hình thành trong tương lai.

(4) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 06/5/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

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

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

5.16 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	(3.611.143.343)	189.767.209.278
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.877.231.177	13.877.231.177
Số dư tại 31/12/2024	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	10.266.087.834	203.644.440.455
Số dư tại 01/01/2025	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	10.266.087.834	203.644.440.455
Lãi trong kỳ này	-	-	-	15.200.621.802	15.200.621.802
Số dư tại 30/6/2025	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	25.466.709.636	218.845.062.257

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

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

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	76.500.000.000	76.500.000.000
Các Cổ đông khác	73.500.000.000	73.500.000.000
Tổng	150.000.000.000	150.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu bất động sản	224.651.296.481	70.853.302.560
Doanh thu hoạt động khác	1.005.794.545	373.474.714
Tổng	225.657.091.026	71.226.777.274

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

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

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 bất động sản	141.635.800.268	42.199.565.318
Giá vốn hoạt động khác	-	-
Tổng	141.635.800.268	42.199.565.318

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, tiền cho vay	10.115.963	5.895.665
Tổng	10.115.963	5.895.665

6.4 Chi phí 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 vay	19.452.632.221	11.580.428.606
Chi phí hoạt động tài chính khác	2.748.211.355	-
Tổng	22.200.843.576	11.580.428.606
<i>Trong đó, lãi vay với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.049.689.238</i>	<i>1.142.913.000</i>

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

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

6.5 Chi phí bán hàng/ Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	11.491.819.069	7.710.558.741
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.467.991.671	7.487.422.728
Chi phí bán hàng khác	23.827.398	223.136.013
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.056.452.717	7.873.190.097
Chi phí nhân viên quản lý	17.659.117.223	4.150.219.234
Chi phí vật liệu quản lý	399.010.753	306.071.987
Chi phí khấu hao TSCĐ	78.572.050	107.658.638
Chi phí dự phòng	-	254.477.000
Thuế phí và lệ phí	252.352.743	254.513.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	288.352.217	858.162.517
Chi phí bằng tiền khác	11.379.047.731	1.942.087.304
Tổng	41.548.271.786	15.583.748.838

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Doanh thu cho thuê trạm trộn	315.000.000	-
Phạt chậm thanh toán	522.915.507	-
Thu nhập khác	433	62.325.855
Tổng	837.915.940	62.325.855
Chi phí khác		
Chi ủng hộ	430.000.000	-
Chi phí phạt thuế, phạt chậm nộp	174.419.192	87.500.000
Chi phí khác	2.415.648	-
Tổng	606.834.840	87.500.000
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	231.081.100	(25.174.145)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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
Hoạt động kinh doanh chịu thuế suất thuế TNDN 10%		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	3.732.313.155	491.861.316
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	3.732.313.155	491.861.316
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	373.231.316	49.186.132
Hoạt động kinh doanh chịu thuế suất thuế TNDN 20%		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	16.781.059.304	1.351.894.716
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	7.916.537.402	-
<i>Chi phí loại ra khi tính thuế</i>	7.916.537.402	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	24.697.596.706	1.351.894.716
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	4.939.519.341	270.378.943
Truy thu thuế của năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	5.312.750.657	319.565.075

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.200.621.802	1.524.190.957
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.200.621.802	1.524.190.957
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.013,37	101,61

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

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

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.068.297.263	3.400.424.235
Chi phí nhân công	18.558.659.377	5.125.466.603
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.572.050	107.658.638
Chi phí dự phòng	-	254.477.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.371.652.880	14.669.235.181
Chi phí khác bằng tiền	6.879.356.424	5.485.683.843
Tổng	52.956.537.994	29.042.945.500

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng Công ty mẹ
Các cá nhân là Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (Trình bày lại) VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và thành viên quản lý khác	Thu nhập	1.233.120.000	580.288.800

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)*Trong đó, chi tiết như sau:*

Thành viên chủ chốt	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (Trình bày lại) VND
Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	206.243.400	104.613.600
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Giám đốc	196.029.400	100.245.600
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	175.230.400	91.509.600
Ông Phan Công Bình	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	164.646.400	29.047.200
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	169.938.400	84.229.600
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	154.247.400	81.317.600
Bà Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên	85.947.800	43.243.200
Bà Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên	80.836.800	46.082.400
Tổng		1.233.120.000	580.288.800

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 (Trình bày lại) VND
Mua hàng		1.622.591.102	1.965.804.410
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	1.622.591.102	1.965.804.410
Lãi vay		1.049.689.238	1.142.913.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	228.805.000	362.426.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	240.291.000	264.898.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	190.220.238	64.827.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	97.326.000	152.132.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	293.047.000	298.630.000
Vay		-	2.449.882.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	-	2.449.882.000
Trả gốc vay		4.949.882.000	1.000.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Trả vay	1.500.000.000	500.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Trả vay	500.000.000	500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	249.882.000	-
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay	2.700.000.000	-

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	30/6/2025 VND	01/01/2025 (Trình bày lại) VND
Phải thu khách hàng		4.403.137.667	4.340.089.667
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Bán hàng	4.403.137.667	4.340.089.667
Phải trả người bán		2.118.902.450	2.794.385.994
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Mua hàng	129.209.600	129.209.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	1.989.692.850	2.665.176.394
Người mua trả tiền trước		2.196.422.517	2.196.422.517
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Mua hàng	2.196.422.517	2.196.422.517
Các khoản phải trả khác		-	14.757.366.850
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Cổ tức	-	14.757.366.850
Vay		22.092.119.000	27.042.001.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Vay	4.000.000.000	5.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	1.542.119.000	1.792.001.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay	-	2.700.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay	9.250.000.000	9.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	5.300.000.000	5.300.000.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Vay	2.000.000.000	2.000.000.000

7.2 Thông tin so sánh

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

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

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Thanh Hóa, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Chủ tịch HĐQT









Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng