CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101043264, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-07-27 14:54:43
Foxit Reader Version: 9.0.0

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 168/CV-HUD1	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Báo cáo tài chính Hợp Nhất Quý II/2026	*Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1

2. Mã chứng khoán: HU1

3.Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, P. Phương Liệt, TP Hà Nội

4.Điện thoại: 024.38687557 Fax: 024.38686557

5. **Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý II/2026

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

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý II/2026.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT,HĐQT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Lương Công Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2026

(Cho Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 và kết thúc ngày 30/06/2026)

Hà Nội, tháng 07 năm 2026

MẪU B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN	TM	30/06/2026	1/1/2026
TÀI SẢN NGẮN HẠN		**501,852,499,964**	**531,895,029,089**
Tiền và các khoản tương đương tiền		**10,171,639,161**	**24,615,288,438**
Tiền	5	10,171,639,161	24,615,288,438
Các khoản tương đương tiền		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	**11,090,000,000**	**10,780,000,000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11,090,000,000	10,780,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn		**410,429,787,920**	**429,253,575,584**
Phải thu khách hàng	7	87,582,925,333	141,007,979,029
Trả trước cho người bán	8	68,221,033,248	62,421,099,025
Phải thu ngắn hạn khác	9	255,932,745,265	227,131,413,456
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1,306,915,926)	(1,306,915,926)
Hàng tồn kho		**53,573,010,346**	**50,506,326,606**
Hàng tồn kho	10	53,573,010,346	50,506,326,606
Tài sản ngắn hạn khác		**16,588,062,537**	**16,739,838,461**
Chi phí trả trước ngắn hạn		688,496,404	138,748,936
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15,713,652,683	16,496,668,656
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		185,913,450	104,420,869
TÀI SẢN DÀI HẠN		**124,072,653,934**	**127,285,244,366**
Các khoản phải thu dài hạn		-	-
Tài sản cố định		**114,828,468,575**	**114,706,978,285**
Tài sản cố định hữu hình	12	114,828,468,575	114,706,978,285
Nguyên giá		*131,900,191,165*	*130,456,274,801*
Giá trị hao mòn luỹ kế		*(17,071,722,590)*	*(15,749,296,516)*
Tài sản dở dang dài hạn		**5,058,767,540**	**8,392,848,262**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		*3,604,381,734*	*5,790,889,906*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		*1,454,385,806*	*2,601,958,356*
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	**4,148,143,532**	**4,148,143,532**
Đầu tư vào công ty con		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		351,981,707	351,981,707
Đầu tư khác vào công cụ vốn		3,796,161,825	3,796,161,825
Tài sản dài hạn khác		**37,274,287**	**37,274,287**
Chi phí trả trước dài hạn	15	37,274,287	37,274,287
TỔNG TÀI SẢN		**625,925,153,898**	**659,180,273,455**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN	TM	30/06/2026	1/1/2026
NỢ PHẢI TRẢ		**326,084,661,332**	**508,767,351,615**
Nợ ngắn hạn		**326,084,661,332**	**508,767,351,615**
Phải trả cho người bán ngắn hạn	16	73,518,820,380	81,337,481,417
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	21,918,602,646	23,697,649,095
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	4,975,909,773	6,065,469,614
Phải trả người lao động		-	1,498,405,959
Chi phí phải trả ngắn hạn	19	7,531,153,794	2,845,957,952
Phải trả ngắn hạn khác	20	72,496,428,965	75,044,491,203
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	145,384,521,366	318,210,819,455
Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	
Quỹ khen thưởng phúc lợi		259,224,408	67,076,920
Nợ dài hạn		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU		**299,840,492,566**	**150,412,921,840**
Vốn chủ sở hữu	22	**299,840,492,566**	**150,412,921,840**
Vốn góp của chủ sở hữu		250,000,000,000	100,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		250,000,000,000	100,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần		22,678,817,000	23,300,417,000
Cổ phiếu quỹ		-	
Quỹ đầu tư phát triển		5,000,890,883	5,000,890,883
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		15,220,770,654	15,192,982,961
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		15,192,982,961	11,426,514,814
LNST chưa phân phối kỳ này		27,787,693	3,766,468,147
Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số		**6,940,014,029**	**6,918,630,996**
TỔNG NGUỒN VỐN		**625,925,153,898**	**659,180,273,455**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 2/2026

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến 30 tháng 06 năm 2026

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	TM	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/04/2025 đến30/06/2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**23**	**49,219,198,420**	**110,128,402,469**
Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		**49,219,198,420**	**110,128,402,469**
Giá vốn hàng bán	**24**	**45,855,512,995**	**104,776,374,916**
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		**3,363,685,425**	**5,352,027,553**
Doanh thu hoạt động tài chính	**25**	**135,587,751**	**97,371,835**
Chi phí tài chính	**25**	**1,355,911,763**	**1,168,395,709**
Trong đó: Chi phí lãi vay		*1,355,911,763*	1,168,395,709
Chi phí bán hàng		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	1,199,364,509	2,430,203,485
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		**943,996,904**	**1,850,800,194**
Thu nhập khác	**27**	-	-
Chi phí khác	**27**	87,902,780	1,345,454,957
Lợi nhuận khác		**(87,902,780)**	**(1,345,454,957)**
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, LD		-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		**856,094,124**	**505,345,237**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		818,203,181	391,253,869
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		**37,890,943**	**114,091,368**
Lợi ích của cổ đông thiểu số		10,103,250	5,284,448
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		**27,787,693**	**108,806,920**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		**3**	**10.9**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

MẪU B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến 30 tháng 06 năm 2026

(Đơn vị tính: VND).

CHỈ TIÊU	MÃ	Từ 01/04 đến 30/06/2026	Từ 01/04 đến 30/06/2025
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	83,923,440,405	70,557,619,005
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(16,417,919,414)	(10,308,911,621)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(183,584,321)	(316,798,513)
Tiền chi trả lãi vay	04	(2,762,744,767)	(2,250,106,886)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(932,116,067)	(2,493,738,400)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2,251,589,434	22,898,071,450
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(25,725,475,578)	(36,493,413,061)
Tiền thu từ lãi tiền gửi		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**40,153,189,692**	**41,592,721,974**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1,051,983,362)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(310,000,000)	(2,250,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	135,587,751	97,371,835
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(174,412,249)**	**(3,204,611,527)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	8,499,505,000	43,132,197,152
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(47,146,254,396)	(47,810,168,863)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(38,646,749,396)**	**(4,677,971,711)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**1,332,028,047**	**33,710,138,736**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**8,839,611,114**	**25,809,835,169**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**10,171,639,161**	**59,519,973,905**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004. Thay đổi lần 10 ngày 16/10/2025.

Tên giao dịch của Công ty là HUD1 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HUD1

Trụ sở Công ty tại số 168 đường Giải Phóng, Phương Liệt, thành phố Hà Nội.

Công ty con, công ty liên kết:
Tại ngày 30/06/2026, công ty có các công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, số 168 Giải Phóng, Phương Liệt, Hà Nội	Xây dựng công trình	51.0%	51.0%	51.0%

Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	CT4, khu đô thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20.0%	20.0%	20.0%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đăk Lăk.	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	15.0%	15.0%	15.0%

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Đăng ký kinh doanh bao gồm: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hoả, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng. Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng. Xuất khẩu lao động, xuất khẩu xây dựng. Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thuỷ lợi. Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Năm tài chính

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

4. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan và Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn sửa đổi, thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn từ 3 tháng đến 3 năm so với thời hạn thanh toán ghi trên hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, các cam kết nợ hoặc được trích lập cho các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp 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 như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50
Máy móc, thiết bị	02 - 07
Phương tiện vận tải	07 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn của các lô đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất, quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản Đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản Đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản Đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản Đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá Đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản Đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng phục vụ thi công và công tác quản lý, được phân bổ trong nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi của Ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn đượcgiải quyết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Lãi, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực từ ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Tiền mặt	4,858,660,710	2,028,109,334
Tiền gửi Ngân hàng	5,312,978,451	22,587,179,104
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	**10,171,639,161**	**24,615,288,438**

6A. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11,090,000,000	10,780,000,000
Tổng	**11,090,000,000**	**10,780,000,000**

-Đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Công ty TNHH Hoàng Gia	686,059,796	6,686,059,790
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	42,444,129,397	78,276,103,108
Công ty CP BĐS TM & DV DL Quang Chung	-	3,867,077,247
Công ty Cổ phần Xây dựng và PT CSHT số 9 Hà	-	5,046,995,412
TCTY ĐT PT Đường Cao tốc VN	14,786,653,472	13,689,397,225
Phải thu của khách hàng mua nhà	14,481,424,229	9,587,996,624
Công ty Cổ phần TLA		
Các khách hàng khác	15,184,658,439	23,854,349,623
Tổng	**87,582,925,333**	**141,007,979,029**

8. Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Phải trả nhà CC Gói A8 Trạm thu phí Bến Lức	570,240,000	602,884,166
Phải trả NCC Gói thầu CV-A2.7 Nam Định	11,903,043,124	11,903,043,124
Phải trả nhà cung cấp DA 176 Đình Công	27,494,594,083	33,494,594,083
Phải trả nhà CC Gói XL01 Viện Vắc Xin	200,581,424	200,581,424
Người bán khác	28,052,574,617	16,219,996,228
Tổng	**68,221,033,248**	**62,421,099,025**

9. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Chi phí hoạt động các BĐH dự án	19,394,531,696	19,446,179,016
DA 176 Định Công	1,627,521,823	1,627,521,823
Phải thu khác	36,364,788,749	34,321,365,731
Tạm ứng	198,545,902,997	171,736,346,886
Tổng	**255,932,745,265**	**227,131,413,456**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

10. Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	53,573,010,346	50,506,326,606
Tổng	**53,573,010,346**	**50,506,326,606**

10A. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	3,604,381,734	5,790,889,906
Tổng	**3,604,381,734**	**5,790,889,906**

11. Chi phí trả trước ngắn hạn/ dài hạn:

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	
Chi phí khác và CCDC chờ phân bổ	688,496,404	138,748,936
Tổng	**688,496,404**	**138,748,936**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**118,614,180,086**	**2,562,012,986**	**7,299,718,819**	**1,980,362,910**	**130,456,274,80**
Tăng trong kỳ	-	-	**1,443,916,364**	-	**1,443,916,36**
Mua trong kỳ	-	-	-	-	
Xây dựng hoàn thành	-	-	1,443,916,364	-	1,443,916,36
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	
Số dư tại 30/06/2026	**118,614,180,086**	**2,562,012,986**	**8,743,635,183**	**1,980,362,910**	**131,900,191,16**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**7,161,981,791**	**2,562,012,986**	**4,450,305,415**	**1,574,996,324**	**15,749,296,51**
Tăng trong kỳ	**1,353,686,496**	-	**287,389,776**	**19,335,000**	**1,660,411,27**
Khấu hao trong kỳ	1,353,686,496	-	287,389,776	19,335,000	1,660,411,27
Tăng khác	-	-	-		
Giảm trong kỳ	**337,985,198**	-	-	-	**337,985,19**
Giảm khác	337,985,198	-		-	337,985,19
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	
Số dư tại 30/06/2026	**8,177,683,089**	**2,562,012,986**	**4,737,695,191**	**1,594,331,324**	**17,071,722,59**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	**111,452,198,295**	-	**2,849,413,404**	**405,366,586**	**114,706,978,28**
Số dư tại 30/06/2026	**110,436,496,997**	-	**4,005,939,992**	**386,031,586**	**114,828,468,57**

Lý do tăng (giảm) tài sản:

*** Nguyên giá TSCĐ**

1-Tăng: Trong kỳ, Công ty mẹ HUD1 đã mua mới 01 tài sản cố định là 01 ô tô camry trị giá 1.443.916.364 đồng.

2-Giảm:

*** Giá trị hao mòn**

1- Tăng:

- Trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ sản xuất tính vào chi phí từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 là: 1.660.441.272 đồng.

2-Giảm:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR	351,981,707	351,981,707
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & ĐT Phú Yên	3,796,161,825	3,796,161,825
Dự phòng đầu tư tài chính	-	
Tổng	**4,148,143,532**	**4,148,143,532**

Công ty con	**Địa chỉ**	**Hoạt động kinh doanh chính**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết**	**Tỷ lệ vốn góp**	**Tỷ lệ lợi ích**
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, số 168 Giải Phóng, Phương Liệt, Hà Nội	Xây dựng công trình	51.0%	51.0%	51.0%

Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**Địa chỉ**	**Hoạt động kinh doanh chính**	**Tỷ lệ quyền biểu**	**Tỷ lệ vốn góp**	**Tỷ lệ lợi ích**
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	CT4, khu đô thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20.0%	20.0%	20.0%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đăk Lăk.	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	15.0%	15.0%	15.0%

Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR là 5 tỷ đồng, Công ty HUD1 sở hữu 20% vốn điều lệ theo cam kết, tương đương 1 tỷ đồng.

Tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên là 138 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty HUD1 là 15% Vốn điều lệ, tương đương 41,4 tỷ đồng. Số Vốn HUD1 đã góp đến 31/03/2026: 3.796.161.825 đồng. Số vốn góp của các cổ đông sẽ tiếp tục thực hiện theo tiến độ của dự án Khu dân cư phía Tây, đường Lê Duẩn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đăk Lắc. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

14. Đầu tư dài hạn khác

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & ĐT Phú Yên	3,796,161,825	3,796,161,825
Tổng	**3,796,161,825**	**3,796,161,825**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Phải trả nhà cung cấp dự án 176	9,941,218,650	12,974,675,214
Phải trả nhà CC Gói A8 Trạm thu phí Bến Lức	12,321,829,914	11,329,520,676
Phải trả nhà CC Gói 641 Chánh Mỹ	3,441,355,545	3,612,279,009
Phải trả nhà CC CT TLA Quảng Ninh	14,580,039,752	14,978,387,084
Phải trả nhà CC Gói XL01 Viện Vắc Xin	9,136,143,334	12,494,799,174
Phải trả các đối tượng khác	24,098,233,185	25,947,820,260
Tổng	**73,518,820,380**	**81,337,481,417**

16. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị	10,949,192,494	8,409,913,450
Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng	305,745,300	
Khách hàng mua nhà DA 176 Định Công	3,179,612,290	-
Viện KĐ Vắc xin & sinh phẩm y tế	-	15,287,735,645
Người mua khác	7,484,052,562	
Tổng	**21,918,602,646**	**23,697,649,095**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	3,785,848,948	3,785,848,948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1,122,765,558
Thuế thu nhập cá nhân	164,074,436	130,868,719
Các khoản phải nộp khác	1,025,986,389	1,025,986,389
Các loại thuế khác		-
Tổng	**4,975,909,773**	**6,065,469,614**

18. Phải trả người lao động

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Phải trả người lao động	-	1,498,405,959
Tổng	**-**	**1,498,405,959**

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Trích trước chi phí thi công công trình	7,531,153,794	2,845,957,952
Chi phí phải trả ngắn hạn khác		
Tổng	**7,531,153,794**	**2,845,957,952**

20. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
- Bảo hiểm xã hội; BHYT, BHTN, KPCĐ	918,272,892	825,054,195
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	71,578,156,073	74,219,437,008
Phải trả các đội thi công	67,877,931,986	*71,431,173,995*
Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công	-	-
Các khoản phải trả khác	3,700,224,087	*2,788,263,013*
Tổng	**72,496,428,965**	**75,044,491,203**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

21. Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn	1/1/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	128,662,858,431	128,662,858,431	56,701,217,797	62,041,337,413	123,322,738,815	123,322,738,815
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội	155,384,334,711	155,384,334,711	-	150,000,000,000	5,384,334,711	5,384,334,711
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	5,396,577,467	5,396,577,467	1,941,919,915	5,396,577,467	1,941,919,915	1,941,919,915
Ngân hàng TMCP Bắc Á	3,978,262,851	3,978,262,851	5,194,096,566	5,180,122,487	3,992,236,930	3,992,236,930
Vay cá nhân	24,788,785,995	24,788,785,995	15,939,505,000	29,985,000,000	10,743,290,995	10,743,290,995
Tổng	**318,210,819,455**	**318,210,819,455**	**79,776,739,278**	**252,603,037,367**	**145,384,521,366**	**145,384,521,366**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vay và nợ thuê tài chính chi tiết

	30/06/2026 (VND)	1/1/2026 (VND)
Ngân hàng BIDV Hà Nội	123,322,738,815	128,662,858,431
Ngân hàng SHB	1,941,919,915	5,396,577,467
Ngân hàng Bắc Á	3,992,236,930	3,978,262,851
Vay khác	10,743,290,995	24,788,785,995
Vay Công ty CP ĐT ĐT Hà Nội	5,384,334,711	155,384,334,711
Tổng	**145,384,521,366**	**318,210,819,455**

(1): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội Bao gồm:

-Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/135016/HĐTD ngày 01/08/2025. Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 200.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán, dư phát hành L/C tối đa là 99.700.000.000 đồng và dư nợ thẻ tín dụng của doanh nghiệp tối đa là 300.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, mở LC, phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/7/2026. Thời hạn cho vay lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm bao gồm: Số dư tại mọi thời điểm trên các tài khoản thanh toán, các hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/ ký quỹ hoặc các hợp đồng, thỏa thuận khác được giao kết giữa Ngân hàng và Công ty/ Bên thứ ba trước ngày, cùng ngày và sau ngày ký kết Hợp đồng này.

-Tài sản thế chấp gồm: Phương tiền vận tải và tài sản là quyền sử dụng đất của bên thứ ba

+ Thế chấp bằng TS của bên vay: Xe Toyota Innova 30X-6803, Xe Toyota Innova 29A-484.36, xe ô tô Toyota Corolla 29A-298.41, xe Toyota Corolla 29A-298.42; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29A-582.57, cần trục tháp Zoomlion TCN5013B-6: chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/135016/2014/HĐTC ngày 24/12/14.

+ Thế chấp bằng tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phòng số 612, CT3-1, KĐTM Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dung đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ số 20 dãy A, lô số 1, Khu đô thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn hộ B1503 thuộc tổ hợp văn phòng, TM & chung cư cao cấp Golden Palace, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

+ Tài sản đảm bảo bổ sung: Tài sản gắn liền trên đất tại trụ sở làm việc số 168 Giải phóng; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-1836; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-0190.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

-Hợp đồng tín dụng số 01/2025/1619316/HĐTD ngày 10/07/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 55.000.000.000 VND, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh phát hành L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1619316/HĐTD ngày 04/12/2024 sang. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. bảo lãnh và phát hành L/C. Thời hạn cấp hạn mức 1 năm kể từ ngày kí hợp đồng. Biện pháp đảm bảo: hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, thể chấp quyền đòi nợ giữa Ngân hàng và Khách hàng; hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ 3 ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức Khương và vợ là bà Đỗ Thị Tuyết Chinh; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Bùi Văn Quân và Bà Nguyễn Thị Dung; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Phạm Văn Khắc và Bà Nguyễn Thị Thu Trang...

(2): Các hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội với kỳ hạn vay không thời hạn và lãi suất vay là 0,15%/ năm. Mục đích sử dụng vốn theo Dự án/ phương án sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay không có tài sản bảo đảm. Số tiền gốc vay, lãi suất và tiền lãi được thỏa thuận giữa các bên trên cơ sở với điều kiện bên cho vay sẽ được hoán đổi cổ phần hoặc ưu tiên mua lại cổ phần của bên bay khi bên vay phát hành tăng vốn điều lệ, hoặc khi bên vay thoái vốn tại các công ty con của bên vay.

(3): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0204/2025/HDHM-PN/SHB.111300 ngày 09/07/2025. Giá trị HMTD tối đa 200.000.000.000 đồng bao gồm hạn mức vay vốn và bảo lãnh thanh toán tối đa 80.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh tối đa 200.000.000.000 đồng trừ đi dư nợ vay và số dư bảo lãnh thanh toán. Mục đích cấp hạn mức tín dụng để bổ sung vốn lưu động/ phát hành bảo lãnh các loại phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng các công trình/ dự án mà Công ty ký Hợp đồng thi công trực tiếp với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam (VEC). Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm bao gồm: quyền đòi nợ phát sinh theo hợp đồng thi công/ hợp đồng đầu ra do SHB tài trợ; và sổ tiết kiệm/ Hợp đồng tiền gửi/ Bất động sản/ Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty hoặc bên thứ ba, chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong Hợp đồng thế chấp/ cầm cố ký giữa Công ty với Ngân hàng

(4): Hợp đồng tín dụng số 0000461153/2024/HĐTD-BAC A BANK ngày 30/10/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 0000486771/2024/HĐTD-BAC A BANK 103 ngày 19/12/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 50.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán: 20.000.000.0000 VND. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng, công trình do Bắc Á Bank cấp tín dụng.

(5): Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty, lãi suất thỏa thuận. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Chi tiết biến động vốn CSH	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**100,000,000,000**	**23,300,417,000**		**5,000,890,883**	**11,426,514,814**	**6,854,148,211**	**146,581,970,908**
Tăng trong năm	-	-	-	-	**3,766,468,147**	**64,482,785**	**3,830,950,932**
Tăng trong năm	-	-	-		3,766,468,147	64,482,785	3,830,950,932
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	**100,000,000,000**	**23,300,417,000**	-	**5,000,890,883**	**15,192,982,961**	**6,918,630,996**	**150,412,921,840**
Số dư tại 01/01/2026	**100,000,000,000**	**23,300,417,000**		**5,000,890,883**	**15,192,982,961**	**6,918,630,996**	**150,412,921,840**
Tăng trong kỳ	**150,000,000,000**	-	-	-	**27,787,693**	**10,103,250**	**150,037,890,943**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	27,787,693	10,103,250	37,890,943
Tăng vốn	150,000,000,000		-	-			150,000,000,000
Tăng khác							-
Giảm trong kỳ	-	**621,600,000**	-	-	-	**(11,279,783)**	**610,320,217**
Giảm khác		621,600,000				(11,279,783)	610,320,217
Số dư tại 30/06/2026	**250,000,000,000**	**22,678,817,000**	-	**5,000,890,883**	**15,220,770,654**	**6,940,014,029**	**299,840,492,566**

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

MẪU B 09 - DN/HN

23.Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Cổ đông	Theo Giấy CN ĐKKD (07/07/2026)			Vốn góp thực tế	
		Cổ phần	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Công ty CP Đầu tư đô thị Hà Nội	15,000,000	150,000,000,000	60.00%	150,000,000,000	60.00%
2	Nguyễn Thị Thủy	3,825,000	38,250,000,000	15.30%	38,250,000,000	15.30%
3	Vũ Thiện Nhân	1,275,000	12,750,000,000	5.10%	12,750,000,000	5.10%
4	Cổ đông khác	4,900,000	49,000,000,000	19.60%	49,000,000,000	19.60%
	Tổng	**25,000,000**	**250,000,000,000**	**100%**	**250,000,000,000**	**100%**

- Ngày 16/3/2022, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - HUD đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 cho cá nhân Ông Vũ Nhật Tuấn.

- Ngày 10/02/2025, Ông Vũ Nhật Tuấn đã thừa kế lại toàn bộ số cổ phần sở hữu cho Bà Nguyễn Thị Thủy và Ông Vũ Thiện Nhân

- Ngày 09/06/2026, Công ty HUD1 đã hoàn thành việc tăng vốn theo phương thức phát hành thêm cổ phiếu để hoán đổi nợ trực tiếp cho Chủ nợ là Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hà Nội với tổng số cổ phiếu đã phát hành là 15.000.000 cổ phiếu.

Báo cáo về ngày trở thành cổ đông lớn của Công ty Cổ phần đầu tư đô thị Hà Nội theo văn bản được công bố thông tin ngày 11/06/2026. Theo đó Công ty Cổ phần đầu tư đô thị Hà Nội nắm giữ 15.000.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 60% vốn điều lệ và quyền biểu quyết tương ứng của Công ty HUD1.

Tại thời điểm 30/06/2026, Số lượng cổ phiếu sở hữu sau khi trở thành cổ đông lớn là:

- Công ty CP Đầu tư đô thị Hà Nội: 15.000.000 Cổ phiếu, chiếm 60,00% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của HU1

- Bà Nguyễn Thị Thủy: 3.825.000 Cổ phiếu, chiếm 15.30% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của HU1
- Ông Vũ Thiện Nhân: 1.275.000 Cổ phiếu, chiếm 5.10% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của HU1

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

MẪU B 09 - DN/HN

b. Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

*** Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại ngày 01/01/2026**

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn góp thực tế	
	Cổ phần	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ
1 Nguyễn Thị Thủy	3,825,000	38,250,000,000	38.25%	38,250,000,000	38.25%
2 Vũ Thiện Nhân	1,275,000	12,750,000,000	12.75%	12,750,000,000	12.75%
3 Cổ đông khác	4,900,000	49,000,000,000	49.00%	49,000,000,000	49.00%
Tổng	**10,000,000**	**100,000,000,000**	**100%**	**100,000,000,000**	**100%**

*** Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại ngày 30/06/2026**

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD (07/07/2026)			Vốn góp thực tế	
	Cổ phần	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ
1 Công ty CP Đầu tư đô thị Hà Nội	15,000,000	150,000,000,000	60.00%	150,000,000,000	60.00%
2 Nguyễn Thị Thủy	3,825,000	38,250,000,000	15.30%	38,250,000,000	15.30%
3 Vũ Thiện Nhân	1,275,000	12,750,000,000	5.10%	12,750,000,000	5.10%
4 Cổ đông khác	4,900,000	49,000,000,000	19.60%	49,000,000,000	19.60%
Tổng	**25,000,000**	**250,000,000,000**	**100%**	**250,000,000,000**	**100%**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) — MẪU B 09 - DN/HN

c. Các giao dịch về vốn với Chủ sở hữu và chia cổ tức

	Số cuối kỳ (VNĐ)	Số đầu kỳ (VNĐ)
Vốn đầu tư của CSH		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ (01/01/2026)	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	150,000,000,000	
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp tại ngày cuối kỳ (30/06/2026)	250,000,000,000	100,000,000,000
Thời điểm bắt đầu tăng	1/6/2026	
Thời điểm hoàn thành tăng	9/6/2026	
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	Số đầu kỳ (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát	25,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	25,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	25,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	25,000,000	10,000,000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VNĐ/Cổ phiếu

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

MẪU B 09 - DN/HN

24. DOANH THU

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Doanh thu bán hàng	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	43,786,649,277
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4,647,603,850
Doanh thu khác	784,945,293
Tổng	**49,219,198,420**
Các khoản giảm trừ	-
Doanh thu thuần	**49,219,198,420**

25. Giá vốn hàng bán

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Giá vốn xây lắp	41,570,429,576
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3,835,944,543
Giá vốn khác	449,138,876
Tổng	**45,855,512,995**
Các khoản giảm trừ	
Giá vốn	**45,855,512,995**

26. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Doanh thu hoạt động tài chính	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	135,587,751
Tổng	**135,587,751**
Chi phí tài chính	
Chi phí lãi vay	1,355,911,763
Tổng	**1,355,911,763**
Thu nhập tài chính - thuần	**(1,220,324,012)**

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

MẪU B 09 - DN/HN

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Chi phí nhân viên quản lý	688,496,487
Chi phí vật liệu quản lý	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32,590,040
Thuế, phí và lệ phí	16,462,387
Chi phí dự phòng	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	316,118,472
Chi phí bằng tiền khác	145,697,123
Tổng	**1,199,364,509**

28. Thu nhập khác, chi phí khác

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Thu nhập khác	-
Thu nhập từ cho thuê công cụ dụng cụ	-
Thu nhập khác	-
Tổng	-
Chi phí khác	-
Các khoản khác	87,902,780
Tổng	**87,902,780**
Thu nhập khác - thuần	**(87,902,780)**

29. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ ngày 01/04 đến ngày 30/06/2026 (VND)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	818,203,181
	818,203,181

30. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Kỳ hoạt động từ 01/04/2025 đến 30/06/2025
1. Giao dịch với các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư đô thị Hà Nội	Công ty Mẹ	Góp vốn, Hoán đổi nợ	150,000,000,000	0
2. Giao dịch với bên liên quan khác				
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & đô thị Phú Yên	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	0	0
3. Số dư các bên liên quan				
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & đô thị Phú Yên	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	3,796,161,825	1,546,161,825
Công ty CP Đầu tư đô thị Hà Nội	Công ty Mẹ	Góp vốn, Hoán đổi nợ	5,384,334,711	155,384,334,711

31. CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 là Công ty cổ phần được thành lập mới và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 có trụ sở tại tầng 4, số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là đầu tư và xây dựng. Tổng vốn điều lệ là 10.600.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn.

32. Thông tin bổ sung: Trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

33. Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý 2 năm 2026 là 27.787.693 đồng, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý 2 năm 2025 là 108.806.920 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do trong Quý 2/2026 doanh thu chủ yếu của hoạt động xây lắp, mà khó khăn của công tác xây lắp thì rất nhiều: Giá cả vật tư vật liệu biến động lớn, tăng cao, nguồn lực nhân công khan hiếm nên chi phí trong kỳ tăng cao và hiệu quả rất ít. Còn trong quý 2/2025, mặc dù vẫn chịu ảnh hưởng của sự biến động giá vật tư vật liệu leo thang, nhân công han hiếm… và doanh thu Quý 2/2025 cao hơn nhiều nên dẫn đến chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Quý 2 năm 2026 giảm hơn so với cùng kỳ năm trước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) **MẪU B 09 - DN/HN**

34- Thông tin so sánh:

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 2/2025, cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 và kết thúc tại ngày 30/06/2025 do công ty tự lập.

Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có): Không có.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải