CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
Số: 832/CV-HUD1
Về Báo cáo Tài chính Hợp Nhất đã được soát xét 6 Tháng năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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: 2026-08-26 14:22:21
Foxit Reader Version: 9.0.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

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

2. Mã chứng khoán: HU1

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

4.Điện thoại: 024.38687557 Fax: 024.38686557

5. **Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2026

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 Công ty hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2026.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Hà Nội - Tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 đã được soát xét của Công ty.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 07 năm 2026 do thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 07 năm 2026 là 250.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng)*.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company. Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị	Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT
	Ông Lê Thanh Hải	Thành viên
	Ông Lê Đắc Hiếu	Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban
	Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Thanh Hải	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Mạnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thanh Hải

Lê Thanh Hải
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 155/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 đơn vị 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 hợp nhất 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**501.507.623.444**	**531.895.029.089**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**10.171.639.161**	**24.615.288.438**
1. Tiền	111	5.1	10.171.639.161	24.615.288.438
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**11.275.638.849**	**10.965.638.849**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	11.275.638.849	10.965.638.849
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**409.899.272.551**	**429.067.936.735**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	87.400.228.813	141.007.979.029
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	68.221.033.248	62.421.099.025
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	255.584.926.416	226.945.774.607
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(1.306.915.926)	(1.306.915.926)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**53.573.010.346**	**50.506.326.606**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	53.573.010.346	50.506.326.606
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**16.588.062.537**	**16.739.838.461**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	688.496.404	138.748.936
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		15.713.652.683	16.496.668.656
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	185.913.450	104.420.869
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**123.734.668.736**	**127.285.244.366**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**114.490.483.377**	**114.706.978.285**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	114.490.483.377	114.706.978.285
- Nguyên giá	*222*		*131.900.191.165*	*130.456.274.801*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(17.409.707.788)*	*(15.749.296.516)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	5.10	**5.058.767.540**	**8.392.848.262**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		3.604.381.734	5.790.889.906
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.454.385.806	2.601.958.356
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.11	**4.148.143.532**	**4.148.143.532**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		351.981.707	351.981.707
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		3.796.161.825	3.796.161.825
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**37.274.287**	**37.274.287**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	37.274.287	37.274.287
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**625.242.292.180**	**659.180.273.455**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2026

	NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**325.739.784.812**	**508.767.351.615**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**325.739.784.812**	**508.767.351.615**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	73.336.123.860	81.337.481.417
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	21.918.602.646	23.697.649.095
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	4.975.909.773	6.065.469.614
5.	Phải trả người lao động	315		-	1.498.405.959
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	7.531.153.794	2.845.957.952
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	72.334.248.965	75.044.491.203
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	145.384.521.366	318.210.819.455
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		259.224.408	67.076.920
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		-	-
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	5.18	**299.502.507.368**	**150.412.921.840**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		250.000.000.000	100.000.000.000
	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*250.000.000.000*	*100.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		22.678.817.000	23.300.417.000
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		5.000.890.883	5.000.890.883
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.888.425.347	15.192.982.961
	- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*14.823.135.473*	*11.426.514.814*
	- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*65.289.874*	*3.766.468.147*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.934.374.138	6.918.630.996
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**625.242.292.180**	**659.180.273.455**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

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

Mẫu số B 02a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	99.650.935.237	115.532.130.847
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		99.650.935.237	115.532.130.847
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	94.207.376.190	108.828.183.806
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**5.443.559.047**	**6.703.947.041**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	251.041.125	255.808.085
8.	Chi phí tài chính	23	6.4	2.936.772.914	2.139.753.093
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*2.936.772.914*	*2.139.753.093*
9.	Chi phí bán hàng	25		-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.723.537.187	2.943.127.808
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**1.034.290.071**	**1.876.874.225**
13.	Thu nhập khác	31	6.6	-	-
14.	Chi phí khác	32	6.6	106.457.326	1.345.454.957
15.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**(106.457.326)**	**(1.345.454.957)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**927.832.745**	**531.419.268**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	846.799.729	396.450.675
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**81.033.016**	**134.968.593**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**65.289.874**	**128.438.975**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**15.743.142**	**6.529.618**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.8**	**5**	**13**

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

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

Mẫu số B 03a - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	***01***		***927.832.745***	***531.419.268***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.660.411.272	338.375.009
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(195.800.548)	(255.808.085)
- Chi phí đi vay	06		2.936.772.914	2.139.753.093
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***5.329.216.383***	***2.753.739.285***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.206.832.074	(48.605.188.258)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(880.175.568)	(68.244.787.432)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.695.763.678)	25.526.005.237
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(549.747.468)	(259.705.617)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.273.417.412)	(4.591.531.672)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.032.116.067)	(2.493.738.400)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(177.700.000)	(154.151.852)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***8.927.128.264***	***(96.069.358.709)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(190.280.000)	(1.051.983.362)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(310.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.250.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		195.800.548	255.808.085
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(304.479.452)***	***(3.046.175.277)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(240.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		79.776.739.278	201.414.141.310
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(102.603.037.367)	(102.831.492.971)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(23.066.298.089)***	***98.582.648.339***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		(14.443.649.277)	(532.885.647)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**24.615.288.438**	**59.847.133.641**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	10.171.639.161	59.314.247.994

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 07 năm 2026.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company, Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 07 năm 2026 là 250.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tỷ đồng).*

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- 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, thủy 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 hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghiệp xây dựng, công nghệ xây dựng;
- Thi công lắp đặt hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, điện lạnh;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư kinh doanh bất động sản, và xây lắp công trình.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, TP Hà Nội	Xây dựng công trình	51,0%	51,0%	51,0%

Công ty liên kết	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Số 777 Giải Phóng, Phường Tương Mai, TP Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20,0%	20,0%	20,0%

1.5 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Số lao động tại thời điểm 30/06/2026 là 58 người (tại thời điểm 31/12/2025 là 64 người).

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

2.1 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 hợp nhất giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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 không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

  Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

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 tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
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.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

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 này 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết);
- 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.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải trả này là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay trích trước theo hợp đồng vay, lãi thanh toán vào cuối kỳ khi trả nợ gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Trường hợp phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận trên cơ sở giá trị các khoản nợ được các bên thống nhất cấn trừ để nhận cổ phiếu phát hành mới theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và hoàn thành theo quy định của pháp luật. Giá trị vốn góp được xác định căn cứ trên các hồ sơ pháp lý, thỏa thuận hoán đổi nợ, chứng từ kế toán và các tài liệu liên quan chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ góp vốn.

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

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.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

(a) 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;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ là hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà cho dự án Bất động sản của Công ty. Doanh thu được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

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 Tổng Giám đốc cho rằng Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	4.858.660.710	2.028.109.334
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	5.312.978.451	22.587.179.104
Cộng	**10.171.639.161**	**24.615.288.438**

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	3.204.216.801	18.437.313.723
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thụy Khuê	1.872.285.865	-
Các ngân hàng khác	236.475.785	4.149.865.381
Cộng	**5.312.978.451**	**22.587.179.104**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**11.275.638.849**	**11.275.638.849**	-	**10.965.638.849**	**10.965.638.849**	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***11.090.000.000***	***11.090.000.000***	-	***10.780.000.000***	***10.780.000.000***	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội (*)	11.090.000.000	11.090.000.000	-	10.780.000.000	10.780.000.000	-
Lãi dự thu	***185.638.849***	***185.638.849***	-	***185.638.849***	***185.638.849***	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Nội (*)	185.638.849	185.638.849	-	185.638.849	185.638.849	-
Cộng	**11.275.638.849**	**11.275.638.849**	-	**10.965.638.849**	**10.965.638.849**	-

(*) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 - 12 tháng, lãi suất 2,9 - 4,5%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi nêu trên được dùng làm Tài sản thế chấp cho các khoản vay, bảo lãnh tại cùng ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**87.400.228.813**	**(1.306.915.926)**	**141.007.979.029**	**(1.306.915.926)**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	25.393.046.450	-	78.276.103.108	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển CSHT số 9	-	-	5.046.995.412	-
Tổng Công ty ĐT PT Đường Cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH Một thành viên	14.786.653.472	-	13.689.397.225	-
Công ty Cổ phần TLA	17.689.268.569	-	17.493.396.755	-
Phải thu khách hàng mua nhà	14.481.424.229	-	9.587.996.624	-
Các đối tượng khác	15.049.836.093	(1.306.915.926)	16.914.089.905	(1.306.915.926)
Cộng	**87.400.228.813**	**(1.306.915.926)**	**141.007.979.029**	**(1.306.915.926)**

Tại ngày 30/06/2026, số dư các khoản phải thu khách hàng đang được thế chấp tại các Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay là 44.135.595.438 VND.

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**68.221.033.248**	-	**62.421.099.025**	-
Công ty CP CDC Hà Nội	25.225.606.199	-	25.225.606.199	-
Các đối tượng khác	42.995.427.049	-	37.195.492.826	-
Cộng	**68.221.033.248**	-	**62.421.099.025**	-

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**255.584.926.416**	-	**226.945.774.607**	-
Ký cược, ký quỹ	1.435.441.669	-	442.943.564	-
Phải thu khác:	254.149.484.747	-	226.502.831.043	-
+ Tạm ứng (*)	*245.377.761.978*	-	*221.799.693.940*	-
+ Dự án 176 Định Công	*1.627.521.823*	-	*1.627.521.823*	-
+ Các khoản phải thu khác	*7.144.200.946*	-	*3.075.615.280*	-
Cộng	**255.584.926.416**	-	**226.945.774.607**	-

(*) Tạm ứng cho các chủ nhiệm các Đội thi công công trình để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hoặc giải quyết công việc được giao theo quy chế quản lý tài chính của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng								
Văn phòng Tỉnh ủy Bắc Ninh	> 3 năm	169.547.000	(169.547.000)	-	> 3 năm	169.547.000	(169.547.000)	-
Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Bao bì (Packexim)	> 3 năm	157.127.017	(157.127.017)	-	> 3 năm	157.127.017	(157.127.017)	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội H&H	> 3 năm	238.000.000	(238.000.000)	-	> 3 năm	238.000.000	(238.000.000)	-
Công ty Cổ phần XD Hoàng Hương	> 3 năm	173.077.600	(173.077.600)	-	> 3 năm	173.077.600	(173.077.600)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thiết bị xây dựng Hà Nội	> 3 năm	196.109.000	(196.109.000)	-	> 3 năm	196.109.000	(196.109.000)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	373.055.309	(373.055.309)	-	> 3 năm	373.055.309	(373.055.309)	-
Cộng		1.306.915.926	(1.306.915.926)	-		1.306.915.926	(1.306.915.926)	-

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	53.573.010.346	-	50.506.326.606	-
Cộng	53.573.010.346	-	50.506.326.606	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Nhà ở xã hội CT05 - Thanh Lâm - Đại Thịnh - Mê Linh	13.518.948.727	9.257.372.354
Gói XL-TAS-C Thi công phần kết cấu, kiến trúc và ME Nhà C Chánh Mỹ GĐ1	7.842.820.957	12.046.915.313
Các công trình khác	32.211.240.662	29.202.038.939
Cộng	**53.573.010.346**	**50.506.326.606**

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**688.496.404**	**138.748.936**
Công cụ, dụng cụ	184.454.122	138.748.936
Chi phí sửa chữa và chi phí khác	504.042.282	-
Dài hạn	**37.274.287**	**37.274.287**
Chi phí bảo hiểm, chi phí khác	37.274.287	37.274.287
Cộng	**725.770.691**	**176.023.223**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**118.614.180.086**	**2.562.012.986**	**7.299.718.819**	**1.980.362.910**	**130.456.274.801**
Mua sắm	-	-	1.443.916.364	-	1.443.916.364
Số dư tại 30/06/2026	**118.614.180.086**	**2.562.012.986**	**8.743.635.183**	**1.980.362.910**	**131.900.191.165**
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**	**15.749.296.516**
Khấu hao trong năm	1.353.686.496	-	283.289.776	23.435.000	1.660.411.272
Số dư tại 30/06/2026	**8.515.668.287**	**2.562.012.986**	**4.733.595.191**	**1.598.431.324**	**17.409.707.788**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	**111.452.198.295**	**-**	**2.849.413.404**	**405.366.586**	**114.706.978.285**
Tại 30/06/2026	**110.098.511.799**	**-**	**4.010.039.992**	**381.931.586**	**114.490.483.377**

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 1.901.438.563 VND (tại ngày 31/12/2025 là 636.932.190 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 7.532.798.538 VND (tại ngày 31/12/2025 là 7.532.798.538 VND).

Danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định hữu hình trở lên:

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc						
3 tầng hầm DA 176 Định Công	114.496.835.065	3.816.561.169	110.680.273.896	114.496.835.065	2.544.374.113	111.952.460.952

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Dự án 176 Định Công	358.656.312	358.656.312	3.911.517.659	3.911.517.659
Dự án Tổ hợp Văn phòng Văn Giang - Hưng Yên	1.962.365.172	1.962.365.172	689.721.553	689.721.553
Các dự án khác	1.283.360.250	1.283.360.250	1.189.650.694	1.189.650.694
Cộng	**3.604.381.734**	**3.604.381.734**	**5.790.889.906**	**5.790.889.906**
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Nâng cấp trụ sở Công ty	1.454.385.806	1.454.385.806	1.329.310.806	1.329.310.806
Mua sắm tài sản	-	-	1.272.647.550	1.272.647.550
Cộng	**1.454.385.806**	**1.454.385.806**	**2.601.958.356**	**2.601.958.356**

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			**351.981.707**	**351.981.707**	-	**351.981.707**	**351.981.707**	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DÉCOR	20,0%	20,0%	351.981.707	351.981.707	-	351.981.707	351.981.707	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**3.796.161.825**	**3.796.161.825**	-	**3.796.161.825**	**3.796.161.825**	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)	15,0%	15,0%	3.796.161.825	3.796.161.825	-	3.796.161.825	3.796.161.825	-
Cộng			**4.148.143.532**	**4.148.143.532**	-	**4.148.143.532**	**4.148.143.532**	-

(i): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên (nay là Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk) cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 là 15% Vốn điều lệ, tương đương 20.700.000.000 đồng. Số vốn HUD1 đã góp đến 30/06/2026: 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 Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.12 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**73.336.123.860**	**81.337.481.417**
Công ty CP Kim Long	10.025.856.000	10.025.856.000
Đối tượng khác	63.310.267.860	71.311.625.417
Cộng	**73.336.123.860**	**81.337.481.417**

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**21.918.602.646**	**23.697.649.095**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	14.179.171.924	12.794.694.993
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	3.169.307.738	3.169.307.738
Đối tượng khác	4.570.122.984	7.733.646.364
Cộng	**21.918.602.646**	**23.697.649.095**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***3.169.307.738***	-
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)		

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	**6.065.469.614**	**1.287.276.089**	**2.376.835.930**	**4.975.909.773**
Ngắn hạn	*6.065.469.614*	*1.287.276.089*	*2.376.835.930*	*4.975.909.773*
Thuế giá trị gia tăng	3.785.848.948	-	-	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.122.765.558	846.799.729	1.969.565.287	-
Thuế thu nhập cá nhân	130.868.719	142.591.815	109.386.098	164.074.436
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	191.427.219	191.427.219	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.025.986.389	106.457.326	106.457.326	1.025.986.389
Phải thu	**104.420.869**	-	**81.492.581**	**185.913.450**
Ngắn hạn	*104.420.869*	-	*81.492.581*	*185.913.450*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.072.011	-	62.550.780	131.622.791
Thuế thu nhập cá nhân	35.348.858	-	-	35.348.858
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	18.941.801	18.941.801

5.15 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**7.531.153.794**	**2.845.957.952**
Chi phí phải trả các công trình xây lắp	7.531.153.794	2.845.957.952
Cộng	**7.531.153.794**	**2.845.957.952**

5.16 Các khoản phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**72.334.248.965**	**75.044.491.203**
Kinh phí công đoàn	705.112.528	667.795.162
Bảo hiểm thất nghiệp	178.178.791	157.259.033
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	71.450.957.646	74.219.437.008
+ Phải trả các đội thi công	*67.877.931.986*	*71.431.173.995*
+ Các khoản phải trả khác	*3.573.025.660*	*2.788.263.013*
Cộng	**72.334.248.965**	**75.044.491.203**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**145.384.521.366**	**79.776.739.278**	**252.603.037.367**	**318.210.819.455**
Vay	***145.384.521.366***	***79.776.739.278***	***252.603.037.367***	***318.210.819.455***
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	123.322.738.815	56.701.217.797	62.041.337.413	128.662.858.431
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (2)	1.941.919.915	1.941.919.915	5.396.577.467	5.396.577.467
Ngân hàng TMCP Bắc Á (3)	3.992.236.930	5.194.096.566	5.180.122.487	3.978.262.851
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (4)	5.384.334.711	-	150.000.000.000	155.384.334.711
Vay cá nhân (5)	10.743.290.995	15.939.505.000	29.985.000.000	24.788.785.995
Cộng	**145.384.521.366**	**79.776.739.278**	**252.603.037.367**	**318.210.819.455**
Trong đó:				
Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*	***5.384.334.711***	-	***150.000.000.000***	-

(1) 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.

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, thế 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...

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

(2) 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.

(3) Hợp đồng tín dụng số 0000523975/2026/HĐTD-BAC A BANK 103 ngày 11/2/2026. Hạn mức cho vay là 20.000.000.000 VND đã bao gồm số dư bảo lãnh thanh toán theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0000523980/2026/HĐCBLHM ngày 11/2/2026, tổng dư nợ cấp tín dụng không vượt quá 40.000.000.000 VND. Mục đích vay phục vụ hoạt động thi công xây lắp, thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này, lãi suất và thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ không quá 10 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân và được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng/ công trình do ngân hàng cấp tín dụng.

(4) Các hợp đồng vay vốn với Công ty CP 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 vay khi bên vay phát hành tăng vốn điều lệ, hoặc khi bên vay thoái vốn tại các công ty con của bên vay. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoán đổi nợ vay Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội thành vốn góp với tổng giá trị: 150.000.000.000 VND. Chi tiết tại Thuyết minh số 5.18.

(5) Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty, lãi suất 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
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**
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.766.468.147	64.482.785	3.830.950.932
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 vốn (i)	150.000.000.000	-	-	-	-	150.000.000.000
Chi phí tăng vốn	-	(621.600.000)	-	-	-	(621.600.000)
Lãi trong kỳ này	-	-	-	65.289.874	15.743.142	81.033.016
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(369.847.488)	-	(369.847.488)
Số dư tại 30/06/2026	**250.000.000.000**	**22.678.817.000**	**5.000.890.883**	**14.888.425.347**	**6.934.374.138**	**299.502.507.368**

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 347/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2026 thông qua Phương án tăng vốn điều lệ theo hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. Phương pháp xác định: Giá cổ phiếu để hoán đổi nợ được xác định là bình quân của Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất và Bình quân giá đóng cửa cổ phiếu HU1 trong vòng 02 năm gần nhất (từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2026). Giá cổ phiếu HU1 phát hành hoán đổi là mức giá bình quân nêu trên sau khi được làm tròn đến hàng nghìn đồng *(Nếu chữ số hàng trăm lớn hơn hoặc bằng 500 thì sẽ được làm tròn lên. Nếu chữ số hàng trăm nhỏ hơn 500 thì sẽ được làm tròn xuống*), theo đó giá cổ phiếu được phát hành để hoán đổi nợ là 10.000 VND/cổ phiếu. Tỷ lệ hoán đổi nợ: 10.000:1 (10.000 nợ sẽ hoán đổi thành 1 cổ phiếu mới). Giá trị các khoản nợ vay được hoán đổi: 150.000.000.000 VND. Mục đích phát hành: Hoán đổi khoản nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) nhằm cải thiện tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua tăng vốn điều lệ và giảm chi phí tài chính. Nghị quyết HĐQT số 255/NQ-HĐQT ngày 05/06/2026 của Công ty đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ, 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 của Công ty.

Ngày 07/07/2026, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11, theo đó vốn điều lệ của Công ty được điều chỉnh tăng lên 250.000.000.000 VND. Ngày 30/07/2026, cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ đã được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 347/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2026 như sau:

- Trích lập quỹ khen thưởng: 184.923.744 VND;
- Trích lập quỹ phúc lợi: 184.923.744 VND;
- Dự kiến chi trả cổ tức: 3.000.000.000 VND;

Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa thông báo phương án chi trả cổ tức cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	150.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thủy	38.250.000.000	38.250.000.000
Ông Vũ Thiện Nhân	12.750.000.000	12.750.000.000
Ông Nguyễn Duy Chính	5.267.590.000	5.267.590.000
Vốn góp của các đối tượng khác	43.732.410.000	43.732.410.000
Cộng	**250.000.000.000**	**100.000.000.000**

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 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	150.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	250.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

Khoản mục	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**25.000.000**	**10.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**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 (đồng/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5.19 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

1. Nợ khó đòi đã xử lý:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty Đá Quý Thế giới	376.978.000	376.978.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tàu thủy SHINEC	64.166.800	64.166.800
BQL Dự án xây dựng tháp núi vua	735.355.000	735.355.000
Công ty Cổ phần Sinh học Dược phẩm Ba Đình	62.076.414	62.076.414
Cộng	**1.238.576.214**	**1.238.576.214**

Theo Biên bản họp HĐQT số 457A/BB-HĐQT ngày 31/8/2021: Đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi trên được xác định là không có khả năng thu hồi sau thời gian dài và các khách hàng này không tìm được địa chỉ, không liên hệ được với Ban lãnh đạo khách hàng nên Công ty quyết định xóa nợ và theo dõi ngoài Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/06/2026:

a. Tài sản cố định

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	3.533.318.198	468.466.958	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	31/07/2026
2	Máy móc thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	2.272.727.272	-	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	31/07/2026
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định hữu hình	3.115.868.546	1.432.971.605	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	31/07/2026

b. Tài sản khác

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV - CN Hà Nội	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	11.275.638.849	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	31/07/2026
2	Quyền đòi nợ	Phải thu khách hàng	27.184.462.576	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	31/07/2026
3	Quyền đòi nợ	Phải thu khách hàng	14.786.653.472	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	Khoản vay ngắn hạn	09/07/2026
4	Quyền đòi nợ	Phải thu khách hàng	2.164.479.390	Ngân hàng TMCP Bắc Á	Khoản vay ngắn hạn	11/02/2027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu dịch vụ xây dựng	93.285.168.117	113.255.148.778
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	4.647.603.850	-
Doanh thu dịch vụ khác	1.718.163.270	2.276.982.069
Cộng	**99.650.935.237**	**115.532.130.847**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn của dịch vụ xây dựng	89.922.292.771	107.914.439.837
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	3.835.944.543	-
Giá vốn dịch vụ khác	449.138.876	913.743.969
Cộng	**94.207.376.190**	**108.828.183.806**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	195.800.548	231.493.272
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.317.679	24.314.813
Tiền thu từ lãi chậm trả	45.922.898	-
Cộng	**251.041.125**	**255.808.085**

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	2.936.772.914	2.139.753.093
Cộng	**2.936.772.914**	**2.139.753.093**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**1.723.537.187**	**2.943.127.808**
Chi phí nhân viên quản lý	710.511.272	1.667.731.783
Chi phí khấu hao TSCĐ	65.180.080	338.375.009
Thuế phí và lệ phí	16.462.387	6.868.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	643.228.697	709.009.709
Các khoản bằng tiền khác	288.154.751	221.142.309
Cộng	**1.723.537.187**	**2.943.127.808**

6.6 Lợi nhuận khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	**106.457.326**	**1.345.454.957**
Tiền phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	106.457.326	1.343.593.303
Chi phí khác	-	1.861.654
Lợi nhuận khác	**(106.457.326)**	**(1.345.454.957)**

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	846.799.729	396.450.675
Cộng	**846.799.729**	**396.450.675**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (VND)	**65.289.874**	**128.438.975**
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	**65.289.874**	**128.438.975**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	12.154.696	10.000.000
Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**5**	**13**

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 30/06/2026 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 30/06/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.571.486.706	62.367.207.298
Chi phí nhân công	7.538.771.558	3.898.017.527
Chi phí sử dụng máy thi công	297.600.000	933.074.829
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.660.411.272	338.375.009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.804.558.141	111.467.256.092
Chi phí khác bằng tiền	2.786.244.930	598.564.907
Cộng	**95.659.072.607**	**179.602.495.662**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	Công ty mẹ (từ ngày 05/06/2026)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Công ty con
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7.1 Thông tin về bên liên quan (Tiếp theo)

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

b. Giao dịch với nhân sự chủ chốt

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng quản trị		**371.185.342**	**369.703.927**
Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	175.472.542	174.446.710
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	195.712.800	195.257.217
Ban Kiểm soát		**280.202.424**	**277.261.464**
Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban	63.900.000	61.103.000
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	150.000.000	150.000.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên	66.302.424	66.158.464
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		**362.274.944**	**220.049.241**
Ông Nguyễn Mạnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc	141.777.352	-
Ông Lương Công Tú	Người công bố thông tin	87.761.296	87.522.452
Bà Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	132.736.296	132.526.789
Cộng		**1.013.662.710**	**867.014.632**

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giao dịch khác			**150.096.164.384**	-
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	Công ty mẹ	Hoán đổi nợ vay thành vốn góp	150.000.000.000	-
		Lãi tiền vay	96.164.384	-

d. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước			**3.169.307.738**	-
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	Công ty mẹ	Người mua trả tiền trước	3.169.307.738	-
Vay và nợ thuê tài chính			**5.384.334.711**	-
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội	Công ty mẹ	Vay vốn lưu động	5.384.334.711	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7.2 Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong tương lai:

Giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hoán đổi nợ vay Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội thành vốn chủ sở hữu	150.000.000.000	-
Cộng	**150.000.000.000**	**-**

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo Tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại để phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 99 như sau:

Khoản mục	31/12/2025 Đã trình bày VND	01/01/2026 Trình bày lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
TÀI SẢN				
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn				
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	10.780.000.000	10.965.638.849	185.638.849	(i)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn				
5. Phải thu ngắn hạn khác	227.131.413.456	226.945.774.607	(185.638.849)	(i)

(i) Phân loại lại số dư khoản lãi tiền gửi dự thu ở khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" về khoản mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn" theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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