

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội*

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý II/2025 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

- Mã chứng khoán: XDH
- Địa chỉ: 292 ngõ Văn Chương - Phố Khâm Thiên - Phường Khâm Thiên - Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.38513867 Fax: 024.38511715
- Email: info@hcci.com.vn
- Website: <http://hcci.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý II/2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 21/07/2025 tại đường dẫn <http://hcci.com.vn/thong-tin-tai-chinh.html>

Chúng tôi xin 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 công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý II năm 2025
- Văn bản giải trình

TUQ. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người thực hiện công bố thông tin



PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hà Văn Chi

V/v: Giải trình chênh lệch 10% Lợi nhuận sau thuế
của BCTC Quý II/2025

Hà Nội, ngày 19 tháng 07 năm 2025

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Đơn vị: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân Dụng Hà Nội

Địa chỉ: Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu – Quốc Tử
Giám, Thành phố Hà Nội.

Mã số thuế: 0 1 0 0 1 0 5 3 8 0

Người đại diện: Ông Phạm Tiến Điệp Chức vụ: Giám đốc Công ty

- Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về
việc Hướng dẫn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

- Căn cứ vào Báo cáo tài chính Quý II năm 2025 lập ngày 18/07/2025 của Công ty
cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội;

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội giải trình số liệu trong Báo
cáo Kết quả hoạt động kinh doanh Quý II năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu		Quý II Năm 2025	Quý II Năm 2024	Tăng (+) Giảm (-)	Tỷ lệ (%)
A		B	C	D	E
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.560.771.432	37.011.139.777	(19.450.368.345)	-53%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	17.560.771.432	37.011.139.777	(19.450.368.345)	-53%
4	Giá vốn hàng bán	12.343.493.880	29.676.870.169	(17.333.376.289)	-58%
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	5.217.277.552	7.334.269.608	(2.116.992.056)	-29%
6	Doanh thu hoạt động tài chính	3.380.065	89.159.709	(85.779.644)	-96%
7	Chi phí tài chính	308.685.506	-	308.685.506	
	Trong đó chi phí lãi vay	308.685.506	-	308.685.506	
8	Chi phí bán hàng	-	-	-	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.113.255.197	2.883.273.423	229.981.774	8%
10	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	1.798.716.914	4.540.155.894	(2.741.438.980)	-60%
11	Thu nhập khác	2.302.063.707	2.452.688.649	(150.624.942)	-6%

12	Chi phí khác	1.796.537.247	3.009.439.428	(1.212.902.181)	-40%
13	Lợi nhuận khác (31-32)	505.526.460	(556.750.779)	1.062.277.239	-191%
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	2.304.243.374	3.983.405.115	(1.679.161.741)	-42%
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	479.732.400	1.242.135.427	(762.403.027)	-61%
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	1.824.510.974	2.741.269.688	(916.758.714)	-33%

Giải trình nguyên nhân tăng giảm chủ yếu như sau:

- Chỉ tiêu Doanh thu, giá vốn trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu là do mảng hoạt động xây lắp của công ty hầu hết đã hoàn thành và được bàn giao vào cuối năm 2024. Hoạt động xây lắp cũng không tạo ra lợi nhuận cao, chỉ đảm bảo đủ việc làm cho người lao động. Mặt khác, công tác tìm kiếm công ăn việc làm vẫn gặp nhiều trở ngại, chưa ghi nhận được tín hiệu khả quan, cũng đã ảnh hưởng trực tiếp đến các chỉ tiêu này.

- Trong kỳ, Công ty huy động vốn vay từ ngân hàng để tập trung nguồn lực triển khai thi công dự án tại Hải Phòng nên bắt đầu phát sinh chi phí tài chính.

Trên đây là toàn bộ giải trình của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về sự thay đổi của các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Quý II năm 2025.

Trân trọng!

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Nơi nhận:

- Như K/g;
- Lưu VT, PTV, BPTK



GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Phạm Tiến Điệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05 - 22

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		506.325.172.325	477.905.952.149
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.174.504.305	38.174.754.287
1. Tiền	111		15.174.504.305	18.174.754.287
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	-
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		99.238.194.997	123.709.676.382
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	58.353.062.140	80.535.770.816
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	27.287.286.760	27.402.330.555
3. Các khoản phải thu khác	136	V.5	17.199.518.073	19.373.246.987
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	376.819.017.220	306.644.303.440
1. Hàng tồn kho	141		378.716.297.220	308.541.583.440
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.093.455.803	9.377.218.040
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		15.093.455.803	9.377.218.040
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)	200		372.520.894.251	379.748.033.183
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.518.500.000	41.528.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		41.518.500.000	41.528.500.000
II. Tài sản cố định	220		51.372.112.176	52.413.576.822
1. TSCĐ hữu hình	221		39.402.905.630	40.444.370.276
- Nguyên giá	222		93.097.005.602	94.221.269.560
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.694.099.972)	(53.776.899.284)
2. TSCĐ vô hình	227		11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		235.974.771.304	241.948.551.250
1. Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(86.789.382.313)	(80.815.602.367)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		42.683.254.750	42.683.254.750
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.683.254.750
V. Tài sản dài hạn khác	260		972.256.021	1.174.150.361
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		972.256.021	1.174.150.361
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		878.846.066.576	857.653.985.332

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

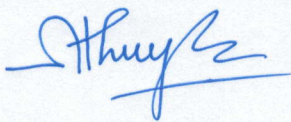
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		345.927.840.389	307.469.098.777
I. Nợ ngắn hạn	310		287.017.269.041	248.712.708.429
1. Phải trả cho người bán	311		43.916.879.198	56.675.660.747
2. Người mua trả tiền trước	312		35.292.687.879	34.494.306.319
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		16.974.412	400.000.000
4. Phải trả người lao động	314		7.685.517.560	7.652.525.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	6.118.347.093
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.431.507.550	3.317.848.498
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		115.112.115.582	95.389.176.267
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		36.175.018.788	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.386.568.072	44.664.844.445
II. Nợ dài hạn	330		58.910.571.348	58.756.390.348
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		31.301.596.670	31.301.596.670
2. Phải trả, phải nộp dài hạn khác	337		4.640.974.678	4.486.793.678
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		22.968.000.000	22.968.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		532.918.226.187	550.184.886.555
I. Vốn chủ sở hữu	410		532.918.226.187	550.184.886.555
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
2. Quỹ Đầu tư phát triển	418		24.200.097.072	22.098.683.827
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		238.449.059.115	257.817.132.728
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		234.065.047.364	236.803.000.276
- LNST chưa PP năm nay	421b		4.384.011.751	21.014.132.452
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		878.846.066.576	857.653.985.332

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

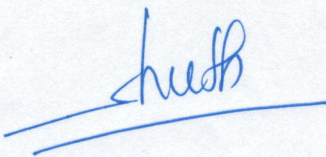
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

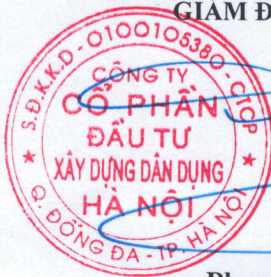
GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điện

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
QUÝ II NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

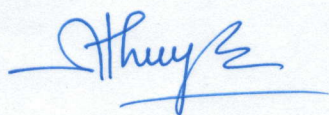
Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý II Năm 2025	Quý II Năm 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
A	B	C	D	E	F	G
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17.560.771.432	37.011.139.777	35.199.966.729	81.496.496.183
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		17.560.771.432	37.011.139.777	35.199.966.729	81.496.496.183
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	12.343.493.880	29.676.870.169	24.776.921.615	66.498.465.180
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		5.217.277.552	7.334.269.608	10.423.045.114	14.998.031.003
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.380.065	89.159.709	7.640.118	1.090.612.494
7 Chi phí tài chính	22		308.685.506	-	309.836.189	
Trong đó chi phí lãi vay	23		308.685.506	-	308.685.506	
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6	-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.113.255.197	2.883.273.423	6.470.904.736	6.131.478.152
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		1.798.716.914	4.540.155.894	3.649.944.307	9.957.165.345
11 Thu nhập khác	31	VI.4	2.302.063.707	2.452.688.649	4.740.968.832	3.982.325.191
12 Chi phí khác	32	VI.5	1.796.537.247	3.009.439.428	2.887.293.794	4.909.227.196
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		505.526.460	(556.750.779)	1.853.675.038	(926.902.005)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		2.304.243.374	3.983.405.115	5.503.619.345	9.030.263.340
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	479.732.400	1.242.135.427	1.119.607.594	2.251.507.072
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		1.824.510.974	2.741.269.688	4.384.011.751	6.778.756.268
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	68	101	162	251

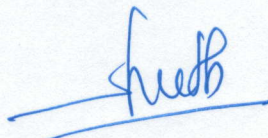
Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY









Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ II NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

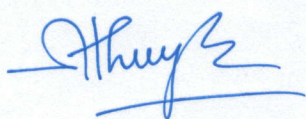
Chỉ tiêu A	Mã số B	Thuyết minh C	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 D	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 E
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		66.447.314.355	80.176.195.417
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(64.888.080.317)	(77.418.661.339)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19.181.947.937)	(22.914.205.105)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(308.685.506)	
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(3.591.537.692)	(5.823.564.905)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.158.057.906	10.947.996.707
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(10.597.010.909)	(19.547.696.513)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(22.961.890.100)	(34.579.935.738)
II. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, các TSDH khác	21		(46.000.000)	(48.589.200)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, các TSDH khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	19.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(105.300.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.640.118	960.437.124
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(38.359.882)	19.806.547.924
III. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(23.000.249.982)	(14.773.387.814)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		38.174.754.287	85.286.440.440
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	V.1	15.174.504.305	70.513.052.626

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

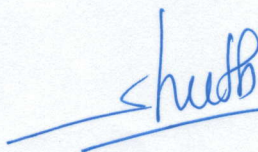
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2023 về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 245.699.920.000 đồng lên **270.269.070.000 đồng** (Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn./.)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán: XDH.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV
- Xây dựng và lắp đặt thiết bị, máy móc cho các công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Trụ sở Công ty tại: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với ước tính, giả định đặt ra.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt các quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh toán cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được được ghi nhận theo mệnh giá.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

5. Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao (năm)

Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành

này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là cơ sở hạ tầng cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 20 đến 30 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền và phí môi giới bán hàng.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp được ghi nhận trên cơ sở số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước liên quan đến khoản thu tiền tạm nộp theo tiến độ của các Dự án mà Công ty đang thực hiện. Khoản tiền này sẽ được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của kỳ kế toán khi Dự án hoàn thành.

Chi phí môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí công trình, các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng và doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản.

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà.

Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy thi công, thuê mặt bằng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng:

Doanh thu xây lắp của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

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 qui 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 năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại 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 thu nhập chịu thuế 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền	15.174.504.305	18.174.754.287
<i>Tiền mặt</i>	<i>953.420.060</i>	<i>1.211.837.181</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>14.221.084.245</i>	<i>16.962.917.106</i>
Tiền gửi VND	14.221.084.245	16.962.917.106
Các khoản tương đương tiền	-	20.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>-</i>	<i>20.000.000.000</i>
Cộng	15.174.504.305	38.174.754.287

2. Các khoản đầu tư tài chính

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34.130.000		34.130.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000		55.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	38.176.129.750		38.176.129.750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án	4.417.995.000		4.417.995.000	-
Cộng	42.683.254.750	-	42.683.254.750	-

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	229.171.715	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội TP Hà Nội	3.037.408.328	-	3.037.408.328	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	160.998.400	-	215.989.160	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV	11.485.148.202	-	11.485.148.202	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

BQLDA Đầu tư Xây dựng quận Ba Đình	-	-	14.867.950.000	-
Các đối tượng khác	41.966.835.495	(3.601.671.976)	49.226.603.411	(3.601.671.976)
Cộng	58.353.062.140	(3.601.671.976)	80.535.770.816	(3.601.671.976)

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
CTCP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	-	522.447.200
CTCP Thương mại Xây dựng và Xây lắp điện Hải Phòng	-	3.212.158.000
Vũ Văn Hải	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	12.961.151.048	9.341.589.643
Cộng	27.287.286.760	27.402.330.555

5. Phải thu khác

	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>17.199.518.073</i>	-	<i>19.373.246.987</i>	-
Tạm ứng	5.461.085.951	-	8.534.048.223	-
Phải thu khác	2.356.146.718	-	1.456.913.360	-
Lãi dự thu	-	-	3.561.643	-
Các đối tượng khác	2.356.146.718	-	1.453.351.717	-
Dư nợ TK 3388	9.382.285.404	-	9.382.285.404	-
CTCP Đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Đối tượng khác	3.632.285.404	-	3.632.285.404	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>41.518.500.000</i>	-	<i>41.528.500.000</i>	-
Ký quỹ, ký cược	41.518.500.000	-	41.528.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.518.500.000	-	41.518.500.000	-
Các đối tượng khác	-	-	10.000.000	-
Cộng	58.718.018.073	-	60.901.746.987	-

(1) Ký quỹ dài hạn tại Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa, CT02B Nam Thăng Long và 202 Đường Bưởi.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

6. Nợ xấu

	30/06/25 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, đã trích lập dự phòng				
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
Ban Quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.057.631.200	(1.897.280.000)	1.926.540.255	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	376.658.666.020	-	306.615.043.185	-
Cộng	378.716.297.220	(1.897.280.000)	308.541.583.440	(1.897.280.000)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án A1 Yên Hoà, dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng... và các công trình khác do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 30/06/2025	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 30/06/2025	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 30/06/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	584.863.210	9.091.022.903	94.221.269.560	
Mua trong kỳ	-	-	-	41.818.182	-	41.818.182	
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(1.166.082.140)	(1.166.082.140)	
Số dư ngày 30/06/2025	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	626.681.392	7.924.940.763	93.097.005.602	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2025	21.606.500.698	18.879.312.815	3.654.951.753	545.111.115	9.091.022.903	53.776.899.284	
Khấu hao trong kỳ	1.069.033.980	-	-	14.248.848	-	1.083.282.828	
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(1.166.082.140)	(1.166.082.140)	
Số dư ngày 30/06/2025	22.675.534.678	18.879.312.815	3.654.951.753	559.359.963	7.924.940.763	53.694.099.972	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2025	40.404.618.181	-	-	39.752.095	-	40.444.370.276	
Tại ngày 30/06/2025	39.335.584.201	-	-	67.321.429	-	39.402.905.630	

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2025
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	322.764.153.617			322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	80.815.602.367	5.973.779.946	-	86.789.382.313
Sản dịch vụ cho thuê	80.815.602.367	5.973.779.946		86.789.382.313
Giá trị còn lại	241.948.551.250	5.973.779.946	-	235.974.771.304
Sản dịch vụ cho thuê	241.948.551.250	5.973.779.946	-	235.974.771.304

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	366.573.000
Chi phí sửa chữa	605.683.021	807.577.361
Cộng	972.256.021	1.174.150.361

12. Phải trả người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	489.195.704	489.195.704	489.195.704	489.195.704
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330	1.202.545.330
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
CTCP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	1.055.473.000	1.055.473.000	1.742.075.900	1.742.075.900
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
CT TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
CT TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
CTCP Đầu Tư và KD Thép Hà Thành	1.020.106.405	1.020.106.405	374.771.935	374.771.935

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT HN	3.159.474.630	3.159.474.630	3.159.474.630	3.159.474.630
Các đối tượng khác	31.268.713.303	31.268.713.303	43.986.226.422	43.986.226.422
Cộng	43.916.879.198	43.916.879.198	56.675.660.747	56.675.660.747

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Tây Hồ (Trước là BQLDA Quận Tây Hồ)	21.226.230.000	21.226.230.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Các đối tượng khác	1.249.615.106	451.233.546
Cộng	35.292.687.879	34.494.306.319

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/06/2025
<i>Phải nộp</i>				
Thuế thu nhập cá nhân	400.000.000	121.033.615	504.059.203	16.974.412
Các loại thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
Cộng	400.000.000	133.033.615	516.059.203	16.974.412
<i>Phải thu</i>				
Thuế GTGT đầu ra	6.700.960.491	(2.963.680.766)	291.675.902	9.956.317.159
Thuế TNDN	2.656.407.499	1.130.656.597	3.591.537.692	5.117.288.594
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.850.050	1.124.138.400	1.124.138.400	19.850.050
Cộng	9.377.218.040	(708.885.769)	5.007.351.994	15.093.455.803

15. Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Cải tạo Trường THCS Nguyễn Trãi	-	6.118.347.093
Cộng	-	6.118.347.093

16. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	6.431.507.550	3.317.848.498
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.431.507.550	3.317.848.498

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

b) Dài hạn	31.301.596.670	31.301.596.670
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31.301.596.670	31.301.596.670
Cộng	37.733.104.220	34.619.445.168

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hoà và nhà M1 Yên Hòa phản ánh số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn tài chính.

17. Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	115.112.115.582	95.389.176.267
Kinh phí công đoàn	51.052.632	-
Bảo hiểm xã hội	-	7.136.575
Bảo hiểm y tế	238.824	-
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.632.237.537	5.764.283.229
Dư Có TK1388	1.549.000.041	1.549.000.000
CTCP Đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	41	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	107.779.586.548	87.968.756.463
Lãi liên doanh phải trả dự án E2 Yên Hòa	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	29.082.282.077
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
CT TNHH Nhà nước 1TV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Cổ tức phải trả	18.918.834.900	-
Các đối tượng khác	3.103.685.785	2.211.690.600
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
b) Dài hạn	4.640.974.678	4.486.793.678
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.640.974.678	4.486.793.678
Cộng	119.753.090.260	99.875.969.945

(1) Khoản phải trả về phân chia lợi nhuận dự án E4 Yên Hòa.

(2) Khoản hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV để thực hiện Công trình CT 02B Nam Thăng Long.

(3) Khoản tiền Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh tạm ứng để thực hiện công trình Nhà máy xi măng Thanh Liêm. Tuy nhiên, công trình đã dừng thi công, dự án không được triển khai tiếp và đang trong thời gian chờ thủ tục thanh quyết toán công trình.

(4) Khoản tiền phải trả về phân chia lợi nhuận dự án Hoàng Liệt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 (Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (i)	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
Cộng	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không có tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	270.269.070.000	257.817.132.728	528.086.202.728
Lãi trong kỳ	-	4.384.011.751	4.384.011.751
Chia cổ tức	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ	-	(4.833.250.464)	(4.833.250.464)
Số dư tại ngày 30/06/2025	270.269.070.000	238.449.059.115	508.718.129.115

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	116.495.370.000	116.495.370.000
Vốn góp của các cổ đông khác	153.773.700.000	153.773.700.000
Cộng	270.269.070.000	270.269.070.000

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

	30/06/2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp cuối năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	18.918.834.900	21.621.525.600

19.4 Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2025
Quỹ đầu tư phát triển	22.098.683.827	2.101.413.245	-	24.200.097.072
Cộng	22.098.683.827	2.101.413.245	-	24.200.097.072

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	3.122.182.952	18.663.743.519
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.438.588.480	18.347.396.258
Cộng	17.560.771.432	37.011.139.777

2. Giá vốn hàng bán

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.084.207.011	18.864.791.803
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.259.286.869	10.812.078.366
Cộng	12.343.493.880	29.676.870.169

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.380.065	639.456.709
Lãi nộp chậm tiền nhà	-	36.103.000
Doanh thu tài chính khác	-	(586.400.000)
Cộng	3.380.065	89.159.709

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Chi phí lãi vay	308.685.506	-
Chi phí khác	-	-
Cộng	308.685.506	-

5. Thu nhập khác

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	2.166.619.805	2.448.681.723
Thu nhập khác	152	4.006.926
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, phế liệu thu hồi	135.443.750	-
Cộng	2.302.063.707	2.452.688.649

6. Chi phí khác

	Quý I/2024 VND	Quý II/2024 VND
Chi phí điện, nước	1.728.158.623	2.130.922.016
Chi phí khác	52.974.002	229.167.995
Chi phí từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	-	-
Phạt vi phạm hành chính	15.404.622	649.349.417
Cộng	1.796.537.247	3.009.439.428

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	3.113.255.197	2.883.273.423
Chi phí nhân viên quản lý	2.249.361.268	1.910.419.136
Chi phí vật liệu quản lý	72.475.749	68.277.562
Chi phí đồ dùng văn phòng	69.715.740	33.521.446
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.889.376	9.486.626
Thuế, phí và lệ phí	33.357.453	214.076.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.044.116	254.143.285
Chi phí bằng tiền khác	341.411.495	393.348.702
Cộng	3.113.255.197	2.883.273.423

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	2.304.243.374	3.983.405.115
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	94.418.624	1.155.008.738
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.398.661.998	5.138.413.853
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	479.732.400	1.027.682.771
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	214.452.656
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	479.732.400	1.242.135.427

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý II/2025 VND	Quý II/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.824.510.974	2.741.269.688
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.824.510.974	2.741.269.688
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	68	101

VII. Những thông tin khác (Nghị vụ và số dư với các bên liên quan)

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV
Ông Trần Hồng Tâm

Cổ đông
Thành viên HĐQT

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

***) Số dư với các bên liên quan**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	11.485.148.202
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
Các khoản phải trả người bán		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
Các khoản phải trả khác		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	37.236.957.977	29.082.282.077
Trong đó:		
Cổ tức phải trả	8.154.675.900	-
Phải trả khác về hợp tác kinh doanh	29.082.282.077	29.082.282.077

***) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

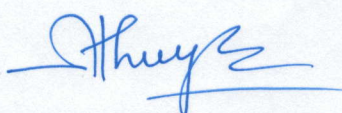
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau

	Quý II/2025 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	81.000.000
Đỗ Tiến Lợi Chủ tịch	21.000.000
Phương Kim Thảo Thành viên	15.000.000
Trần Hồng Tâm Thành viên	15.000.000
Đoàn Trịnh Linh Thành viên	15.000.000
Nguyễn Đình Long Thành viên	15.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	21.000.000
Nguyễn Thị Hải Trưởng BKS	9.000.000
Trần Thúy Hạnh Kiểm soát viên	6.000.000
Lê Thị Kim Ngân Kiểm soát viên	6.000.000
Thu nhập Ban giám đốc	239.400.000
Phạm Tiến Điệp Giám đốc	88.578.000
Trần Quang Khuê Phó Giám đốc	76.860.000
Nguyễn Bình Nam Phó Giám đốc	73.962.000
Cộng	341.400.000

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

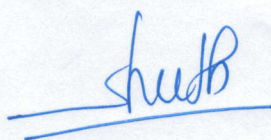
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu



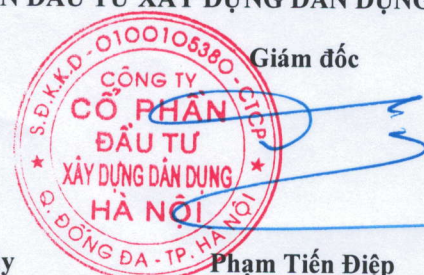
Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp