

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 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) bán niên 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 Văn Miếu – Quốc Tử Giám - Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.38513867 Fax: 024.38511715
- Email: [info@hcci.com.vn](mailto:info@hcci.com.vn)
- Website: <http://hcci.com.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC bán niên năm 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 5% 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 14/08/2025 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 bán niên 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*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025**





# **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

---

## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 32



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Phạm Tiên Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**  
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

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



**Phạm Tiến Điệp**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2025



Số: 1208.04 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của 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, và 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 Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.



**BÁO CÁO SOÁT XÉT**  
**THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số VIII.1 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đường Hà Nội ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa hai Công ty. Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa đã quyết định Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Ngày 25/6/2025 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội vẫn chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

Kết luận của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



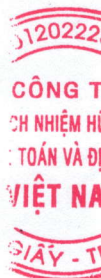
**Phạm Hùng Sơn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**





Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2025	01/01/2025
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>509.761.870.846</b>	<b>477.905.952.149</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>15.174.504.305</b>	<b>38.174.754.287</b>
1 Tiền	111		15.174.504.305	18.174.754.287
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>99.238.194.997</b>	<b>123.709.676.382</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	58.353.062.140	80.535.770.816
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.	27.287.286.760	27.402.330.555
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.	17.199.518.073	19.373.246.987
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5.	(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6.</b>	<b>380.264.265.791</b>	<b>306.644.303.440</b>
1 Hàng tồn kho	141		382.161.545.791	308.541.583.440
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>15.084.905.753</b>	<b>9.377.218.040</b>
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.877.111.887	-
2 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	12.207.793.866	9.377.218.040
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>372.520.894.251</b>	<b>379.748.033.183</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>41.518.500.000</b>	<b>41.528.500.000</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.4.	41.518.500.000	41.528.500.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>51.372.112.176</b>	<b>52.413.576.822</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	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 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	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)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9.</b>	<b>235.974.771.304</b>	<b>241.948.551.250</b>
- Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(86.789.382.313)	(80.815.602.367)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11.</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.683.254.750
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>972.256.021</b>	<b>1.174.150.361</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	972.256.021	1.174.150.361
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>882.282.765.097</b>	<b>857.653.985.332</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)



Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>349.409.738.910</b>	<b>307.469.098.777</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>290.499.167.562</b>	<b>248.712.708.429</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	43.916.879.198	56.675.660.747
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	35.292.687.879	34.494.306.319
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	3.434.872.933	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	V.15.	-	6.118.347.093
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	6.495.507.550	3.317.848.498
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	115.112.115.582	95.389.176.267
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	36.175.018.788	-
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.386.568.072	44.664.844.445
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>58.910.571.348</b>	<b>58.756.390.348</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	31.301.596.670	31.301.596.670
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	4.640.974.678	4.486.793.678
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	22.968.000.000	22.968.000.000
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>532.873.026.187</b>	<b>550.184.886.555</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>532.873.026.187</b>	<b>550.184.886.555</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		238.403.859.115	257.817.132.728
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		234.065.047.364	236.803.000.276
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		4.338.811.751	21.014.132.452
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>882.282.765.097</b>	<b>857.653.985.332</b>

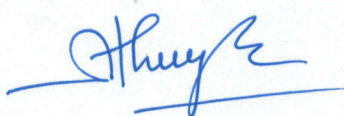
Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2025

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

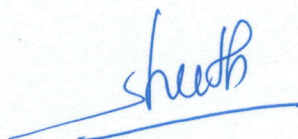
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)



Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	35.135.966.729	81.496.496.183
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		35.135.966.729	81.496.496.183
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	24.776.921.615	66.498.465.180
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		10.359.045.114	14.998.031.003
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	7.640.118	1.090.612.494
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	309.836.189	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		308.685.506	-
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	6.463.404.736	6.131.478.152
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		3.593.444.307	9.957.165.345
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	4.699.468.832	3.982.325.191
12 Chi phí khác	32	VI.6.	2.845.793.794	4.909.227.196
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.853.675.038	(926.902.005)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.447.119.345	9.030.263.340
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	1.108.307.594	2.251.507.072
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.338.811.751	6.778.756.268
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	161	251

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2025

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		65.300.190.254	80.176.195.417
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(101.067.280.923)	(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 thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.580.488.689)	(5.823.564.905)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.155.646.946	10.505.254.239
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(10.666.177.912)	(19.547.696.513)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(60.348.743.767)</b>	<b>(35.022.678.206)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(41.818.182)	(48.589.200)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.205.242.101	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	19.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(105.300.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.051.078	1.403.179.592
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.173.474.997</b>	<b>20.249.290.392</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		36.175.018.788	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>36.175.018.788</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(23.000.249.982)</b>	<b>(14.773.387.814)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>38.174.754.287</b>	<b>85.286.440.440</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>15.174.504.305</b>	<b>70.513.052.626</b>

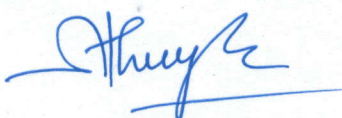
Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2025

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

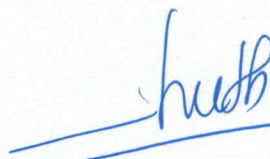
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.)



Mẫu số B 09a - DN

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/8/2023 thì vốn Điều lệ của Công ty là **270.269.070.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng./.)

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã giao dịch: 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**

Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực sau:

- 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, phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, TP 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 đối với hoạt động kinh doanh đầu tư bất động sản và không quá 12 tháng đối với hoạt động kinh doanh khác.

#### **5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh

#### **6. Nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2025 là 122 người (Tại ngày 31/12/2024: 150 người).

### **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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

#### **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 giữa niên độ.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít 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 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, 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.



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**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.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

**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 giữa niên độ 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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**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 giữa niên độ 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm biểu tượng của Công ty và quyền sử dụng đất.

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**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 lời 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí 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 kỳ.

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 thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền và chi phí sửa chữa tài sản.



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

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 sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**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.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí công trình, là 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.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình được xác định đã bán.

**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 kinh doanh bất động sản và doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng.

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.



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

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 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 khóa sổ lập báo cáo 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.

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 cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính 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; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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 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 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 kỳ. 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 chỉ 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.

**16. 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 Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>15.174.504.305</b>	<b>18.174.754.287</b>
Tiền mặt	953.420.060	1.211.837.181
Tiền gửi ngân hàng	14.221.084.245	16.962.917.106
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.174.504.305</b>	<b>38.174.754.287</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**2. Phải thu của khách hàng**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	229.171.715	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	3.037.408.328	-	3.037.408.328	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
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 - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	-	11.485.148.202	-
Công ty TNHH Lạc Viên Cửu Cao	4.034.903.785	-	4.277.862.754	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Ba Đình	-	-	14.867.950.000	-
Các đối tượng khác	37.931.931.710	(3.601.671.976)	44.948.740.657	(3.601.671.976)
<b>Cộng</b>	<b>58.353.062.140</b>	<b>(3.601.671.976)</b>	<b>80.535.770.816</b>	<b>(3.601.671.976)</b>

**b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**3. Trả trước cho người bán**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
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
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	-	522.447.200
Công ty CP Thương mại Xây dựng & Xây lắp điện Hải Phòng Vũ Văn Hải	-	3.212.158.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Viễn thông Truyền hình	6.650.000.000	6.650.000.000
Các đối tượng khác	3.526.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.287.286.760</b>	<b>27.402.330.555</b>

**4. Phải thu khác**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	17.199.518.073	-	19.373.246.987	-
	5.461.085.951	-	8.534.048.223	-



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

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	-
Công ty CP 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	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>41.518.500.000</b>	-	<b>41.528.500.000</b>	-
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	-
Chu Đức Thắng	-	-	10.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>58.718.018.073</b>	-	<b>60.901.746.987</b>	-

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

**5. Nợ xấu**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</b>				
Phải thu của khách hàng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>3.601.671.976</b>	-	<b>3.601.671.976</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		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 (*)	380.103.914.591	-	306.615.043.185	-
<b>Cộng</b>	<b>382.161.545.791</b>	<b>(1.897.280.000)</b>	<b>308.541.583.440</b>	<b>(1.897.280.000)</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hạ tầng kỹ thuật Yên Hòa, công trình Nhà ở cao tầng lô CT02B Nam Thăng Long, Hạ tầng kỹ thuật An Hồng (đường nội bộ, cây xanh, thoát nước...), Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.



Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ 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	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
	Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	(1.166.082.140)	(1.166.082.140)
	Số dư ngày 30/6/2025	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 30/6/2025	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 30/6/2025	39.335.584.201	-	-	67.321.429	-	39.402.905.630

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025: 39.525.662.799 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 40.691.744.939 VND)





Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**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 30/6/2025	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 30/6/2025	-	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 30/6/2025	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025: 32.860.000 VND  
(Tại ngày 31/12/2024: 32.860.000 VND)

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/6/2025
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 tháng 06 năm 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 tháng 06 năm 2025 chưa được trình bày trên bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. 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.

**10. Chi phí trả trước**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa	605.683.021	807.577.361
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	366.573.000
<b>Cộng</b>	<b>972.256.021</b>	<b>1.174.150.361</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

11. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (\*)

	30/6/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	34.130.000	-	34.130.000	34.130.000	-	34.130.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000	-	55.000.000	55.000.000	-	55.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Vạn Xuân	38.176.129.750	-	38.176.129.750	38.176.129.750	-	38.176.129.750	
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động	4.417.995.000	-	4.417.995.000	4.417.995.000	-	4.417.995.000	
<b>Cộng</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>-</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>42.683.254.750</b>	<b>-</b>	<b>42.683.254.750</b>	

(\*) Tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**12. Phải trả người bán**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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 Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
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 CP 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 TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
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
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh thép Hà Thành	1.020.106.405	1.020.106.405	374.771.935	374.771.935
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	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
<b>Cộng</b>	<b>43.916.879.198</b>	<b>43.916.879.198</b>	<b>56.675.660.747</b>	<b>56.675.660.747</b>

**b) Phải trả người bán là bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**13. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 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
<b>Cộng</b>	<b>35.292.687.879</b>	<b>34.494.306.319</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**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 30/6/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	-	124.182.881	124.182.881	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.108.307.594	1.108.307.594	-
Thuế thu nhập cá nhân	400.000.000	121.033.615	504.059.203	16.974.412
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.542.036.921	1.124.138.400	3.417.898.521
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	12.000.000	12.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	<b>5.907.561.011</b>	<b>2.872.688.078</b>	<b>3.434.872.933</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra	6.700.960.491	-	378.244.781	7.079.205.272
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.656.407.499	-	2.472.181.095	5.128.588.594
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.850.050	19.850.050	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.377.218.040</b>	<b>19.850.050</b>	<b>2.850.425.876</b>	<b>12.207.793.866</b>

**15. Chi phí phải trả**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí công trình Trường THCS Nguyễn Trãi	-	6.118.347.093
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.118.347.093</b>

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.495.507.550</b>	<b>3.317.848.498</b>
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	6.495.507.550	3.317.848.498
<b>b) Dài hạn</b>	<b>31.301.596.670</b>	<b>31.301.596.670</b>
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31.301.596.670	31.301.596.670
<b>Cộng</b>	<b>37.797.104.220</b>	<b>34.619.445.168</b>

(\*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa và nhà M1 Yên Hòa phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà 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.



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	36.175.018.788	36.175.018.788	36.175.018.788	-	-	-
	36.175.018.788	36.175.018.788	36.175.018.788	-	-	-
b) Dài hạn						
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (2)	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000	22.968.000.000
Cộng	59.143.018.788	59.143.018.788	36.175.018.788	-	22.968.000.000	22.968.000.000

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/134675/HĐTD ngày 20/12/2024, hạn mức tín dụng là 130 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/11/2025, thời hạn cho vay và lãi suất vay được quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13467/HĐBĐ số công chứng 2698 quyền số 01/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/12/2022.

(2) 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 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**18. Phải trả khác**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>115.112.115.582</b>	<b>95.389.176.267</b>
Kinh phí công đoàn	51.052.632	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	238.824	7.136.575
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.632.237.537	5.764.283.229
Dư có 138	1.549.000.041	1.549.000.000
Công ty CP 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 Công ty Đất Việt Nam	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
Công ty TNHH Nhà nước MTV 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>b) Dài hạn</b>	<b>4.640.974.678</b>	<b>4.486.793.678</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.640.974.678	4.486.793.678
<b>Cộng</b>	<b>119.753.090.260</b>	<b>99.875.969.945</b>

(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 thực hiện thủ tục thanh quyết toán công trình.

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

**c) Phải trả khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	270.269.070.000	263.369.732.298	533.638.802.298
Lãi trong năm trước	-	21.014.132.452	21.014.132.452
Chia cổ tức	-	(21.621.525.600)	(21.621.525.600)
Phân phối các quỹ	-	(4.945.206.422)	(4.945.206.422)
Số dư tại ngày 31/12/2024	270.269.070.000	257.817.132.728	528.086.202.728
Lãi trong kỳ này	-	4.338.811.751	4.338.811.751



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

Chia cổ tức (*)	-	(18.918.834.900)	(18.918.834.900)
Phân phối các quỹ (*)	-	(4.833.250.464)	(4.833.250.464)
<b>Số dư tại ngày 30/6/2025</b>		<b>270.269.070.000</b>	<b>238.403.859.115</b>
			<b>508.672.929.115</b>

(\*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2025

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC	116.495.370.000	116.495.370.000
- Công ty TNHH MTV		
Phương Kim Thảo	39.073.790.000	39.073.790.000
Trần Hồng Tâm	34.337.790.000	34.337.790.000
Nguyễn Thị Hồng	13.576.560.000	13.576.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	66.785.560.000	66.785.560.000
<b>Cộng</b>	<b>270.269.070.000</b>	<b>270.269.070.000</b>

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
<b>Vốn góp đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	270.269.070.000	270.269.070.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>18.918.834.900</b>	<b>21.621.525.600</b>

**19.4 Cổ phiếu**

	30/6/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	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
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**

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
Quỹ đầu tư phát triển	22.098.683.827	2.101.413.245	-	24.200.097.072
<b>Cộng</b>	<b>22.098.683.827</b>	<b>2.101.413.245</b>	<b>-</b>	<b>24.200.097.072</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế và được sử dụng 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.

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	6.782.939.213	48.454.146.019
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.305.456.461	33.042.350.164
Doanh thu khác	47.571.055	-
<b>Cộng</b>	<b>35.135.966.729</b>	<b>81.496.496.183</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.684.964.091	47.485.063.099
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.091.957.524	19.013.402.081
<b>Cộng</b>	<b>24.776.921.615</b>	<b>66.498.465.180</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.640.118	999.338.494
Lãi nộp chậm tiền nhà	-	91.274.000
<b>Cộng</b>	<b>7.640.118</b>	<b>1.090.612.494</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	308.685.506	-
Chi phí tài chính khác	1.150.683	-
<b>Cộng</b>	<b>309.836.189</b>	<b>-</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**5. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	3.535.726.730	3.982.244.191
Thu tiền thanh lý TSCĐ	1.163.742.102	-
Thu nhập khác	-	81.000
<b>Cộng</b>	<b>4.699.468.832</b>	<b>3.982.325.191</b>

**6. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	2.804.349.171	3.928.218.458
Phạt vi phạm, truy thu thuế, phạt chậm nộp	41.444.622	902.257.737
Chi phí khác	1	78.751.001
<b>Cộng</b>	<b>2.845.793.794</b>	<b>4.909.227.196</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.501.241.313	3.920.206.633
Chi phí vật liệu quản lý	140.184.017	149.683.153
Chi phí đồ dùng văn phòng	94.719.560	65.090.038
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.500.974	15.349.055
Thuế, phí và lệ phí	47.505.773	222.567.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	694.805.459	706.411.919
Chi phí bằng tiền khác	964.447.640	1.052.169.478
<b>Cộng</b>	<b>6.463.404.736</b>	<b>6.131.478.152</b>

**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí nhân viên	19.636.290.485	21.142.450.516
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.020.990.974	29.306.792.362
Chi phí công cụ dụng cụ	277.523.249	226.290.614
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.057.062.774	7.794.873.646
Thuế, phí lệ phí	47.505.773	222.567.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.608.118.179	26.392.623.042
Chi phí bằng tiền khác	2.496.813.168	3.744.962.684
<b>Cộng</b>	<b>101.144.304.602</b>	<b>88.830.560.740</b>



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	5.447.119.345	9.030.263.340
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	94.418.623	1.155.008.738
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.541.537.968	10.185.272.078
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 kỳ hiện hành	1.108.307.594	2.037.054.416
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
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.108.307.594</b>	<b>2.251.507.072</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.338.811.751	6.778.756.268
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	4.338.811.751	6.778.756.268
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	161	251

(\*) Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 Công ty chưa có dự tính trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi nên lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ**

**1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	36.175.018.788	-
<b>Cộng</b>	<b>36.175.018.788</b>	<b>-</b>

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Thông tin khác**

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "Công ty Cầu Đường") ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết:

(i) Buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết;



**Mẫu số B 09a - DN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

(ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m<sup>2</sup> sàn dịch vụ thương mại, lốt đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa án đã quyết định:

- Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Xác định tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 Yên Hòa là 116,19 tỷ VND, trong đó, số tiền vốn góp và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên cụ thể như sau:

+ Công ty Cầu Đường đã góp số tiền 7,2 tỷ VND, đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp

+ Công ty đã góp số tiền 108,9 tỷ VND, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp

- Phân chia diện tích sàn dịch vụ thương mại và lốt đỗ xe ô tô tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa theo tỷ lệ vốn góp, cụ thể:

+ Công ty Cầu Đường được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lốt đỗ xe ô tô tăng hàm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 6,26% = 9,8 tỷ VND.

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải trả lại cho Công ty các diện tích sàn dịch vụ thương mại của toà CT3 và lốt đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1 và B2

+ Công ty được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lốt đỗ xe ô tô tăng hàm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 93,74% = 147,9 tỷ VND.

- Sau khi nhận lại diện tích sàn dịch vụ thương mại từ Công ty Cầu Đường, Công ty có trách nhiệm tiếp tục ký hợp đồng cho các cá nhân, tổ chức đang thuê, đảm bảo quyền, nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với Công ty Cầu Đường

- Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả Công ty số tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lốt ô tô mà Công ty Cầu Đường đã hưởng vượt quá tỷ lệ lợi nhuận được hưởng với số tiền là 261,2 triệu VND

- Công ty Cầu Đường phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 160,5 triệu VND.

- Công ty được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 128,39 triệu VND.

Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL-VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Ngày 25/6/2025 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành bản án phúc thẩm số 160/2025/KDTM-PT về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tòa án đã quyết định: Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 46/2024/KDTM-ST ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội chưa làm việc để thống nhất các nội dung mà Tòa án đã phán quyết nên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các phán quyết của Tòa án tại các bản án nêu trên.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2025.



Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### 3. Nghiệp 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

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC  
- Công ty TNHH MTV  
Ông Đỗ Tiến Lợi  
Ông Phương Kim Thảo  
Ông Trần Hồng Tâm  
Ông Đoàn Trịnh Linh  
Ông Nguyễn Đình Long  
Bà Nguyễn Thị Hải  
Bà Trần Thúy Hạnh  
Bà Lê Thị Kim Ngân  
Ông Phạm Tiến Điệp  
Ông Trần Quang Khuê  
Ông Nguyễn Bình Nam

#### Mối quan hệ

Cổ đông  
Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Trưởng ban kiểm soát  
Kiểm soát viên  
Kiểm soát viên  
Giám đốc  
Phó Giám đốc  
Phó Giám đốc

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

#### *\*) Số dư với các bên liên quan*

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	11.485.148.202
<b>Phải trả người bán</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
<b>Phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	<b>162.000.000</b>	<b>162.000.000</b>
Ông Đỗ Tiến Lợi      Chủ tịch	42.000.000	42.000.000
Ông Phương Kim Thảo      Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Hồng Tâm      Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh      Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đình Long      Thành viên	30.000.000	30.000.000



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

<b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>		<b>42.000.000</b>	<b>42.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	12.000.000	12.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên	12.000.000	12.000.000
<b>Thu nhập Ban Giám đốc</b>		<b>806.102.000</b>	<b>1.008.345.500</b>
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	301.786.000	368.454.000
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	256.524.000	324.203.500
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	247.792.000	315.688.000
<b>Cộng</b>		<b>1.010.102.000</b>	<b>1.212.345.500</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 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**