

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/01/2026 KẾT THÚC NGÀY 30/06/2026

- | | |
|--|----------------|
| - Báo cáo tình hình tài chính | Mẫu số B01a-DN |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | Mẫu số B02a-DN |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | Mẫu số B03a-DN |

HÀ NỘI, THÁNG 7 NĂM 2026



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ

Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Hoàng Liệt, TP Hà Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 01a -DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		209.338.154.678	228.985.589.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		17.006.822.276	12.329.233.228
1. Tiền	111	V.1	17.006.822.276	12.329.233.228
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			250.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2		250.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.186.156.180	31.088.783.344
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	27.742.278.870	33.144.713.085
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	1.146.560.484	1.072.664.004
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6	4.825.902.785	4.399.992.214
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(7.528.585.959)	(7.528.585.959)
IV. Hàng tồn kho	140		166.145.176.222	185.317.573.142
1. Hàng tồn kho	141	V.7	167.535.854.478	186.708.251.398
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142	V.7	(1.390.678.256)	(1.390.678.256)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		283.908.616.709	286.251.916.011
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		65.500.000	284.350.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	65.500.000	284.350.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		262.462.137.186	263.724.375.053
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	260.840.599.536	262.102.837.403
- Nguyên giá	222		415.895.459.991	414.595.269.526
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(155.054.860.455)	(152.492.432.123)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.621.537.650	1.621.537.650
- Nguyên giá	228		1.621.537.650	1.621.537.650
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		14.049.612.911	12.955.098.096
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	14.049.612.911	12.955.098.096
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.850.000.000	2.850.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.3	2.850.000.000	2.850.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		4.481.366.612	6.438.092.862
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	4.481.366.612	6.438.092.862
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		493.246.771.387	515.237.505.725
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		122.143.048.395	144.133.782.733
I. Nợ ngắn hạn	310		111.418.522.558	134.560.656.896
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	3.923.309.734	6.105.617.032
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	300.182.828	45.485.201
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	5.399.975.336	4.361.348.025
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	7.781.650.039	3.044.215.494
5. Phải trả người lao động	315		20.785.642.329	11.515.976.302
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	9.874.069.362	12.246.599.318
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19	4.870.219.159	40.475.378.687
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	11.619.180.979	4.287.710.167
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	31.606.602.322	33.757.186.945
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		15.257.690.470	18.721.139.725
14. Quỹ bình ổn giá	324			
II. Nợ dài hạn	330		10.724.525.837	9.573.125.837
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.18	5.451.059.600	4.299.659.600
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		5.273.466.237	5.273.466.237
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		371.103.722.992	371.103.722.992
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	186.933.666.448	186.933.666.448
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		184.170.056.544	184.170.056.544
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		493.246.771.387	515.237.505.725

Phê duyệt, ngày 10 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

Acup

Chu Thị Miên Hằng

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

Acup

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC

Chiều Hữu Hào

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	213.052.799.212	244.234.849.316	213.052.799.212	244.234.849.316
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	36.090.910	2.921.915.526	36.090.910	2.921.915.526
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		213.016.708.302	241.312.933.790	213.016.708.302	241.312.933.790
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	163.268.225.446	183.742.998.977	163.268.225.446	183.742.998.977
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49.748.482.856	57.569.934.813	49.748.482.856	57.569.934.813
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	103.420.001	244.779.663	103.420.001	244.779.663
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	1.159.480.359	2.306.978.944	1.159.480.359	2.306.978.944
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.159.480.359	2.028.592.194	1.159.480.359	2.028.592.194
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	4.315.325.824	3.067.322.657	4.315.325.824	3.067.322.657
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	31.329.470.630	35.507.923.120	31.329.470.630	35.507.923.120
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.047.626.044	16.932.489.755	13.047.626.044	16.932.489.755
12. Thu nhập khác	31	VI.6	3.645.222.117	106.417.802	3.645.222.117	106.417.802
13. Chi phí khác	32	VI.7	117.630.115	127.635.206	117.630.115	127.635.206
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.527.592.002	(21.217.404)	3.527.592.002	(21.217.404)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.575.218.046	16.911.272.351	16.575.218.046	16.911.272.351
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.067.281.960	3.331.868.237	3.067.281.960	3.331.868.237
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		13.507.936.086	13.579.404.114	13.507.936.086	13.579.404.114
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

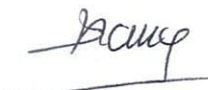
Phê duyệt, ngày 10 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên, đóng dấu)

GIÁM ĐỐC


Chu Thị Diễm Hằng






Chiều Hữu Hào

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		225.187.178.005	211.768.285.527
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(158.560.333.717)	(97.639.520.511)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(48.463.953.573)	(62.121.865.313)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(1.159.480.359)	(2.042.048.099)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.581.780.708)	(2.507.637.093)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		10.025.973.774	7.737.556.636
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.464.399.752)	(22.948.677.128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.983.203.670	32.246.094.019
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.513.000.000)	(7.214.130.308)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.550.000	
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		250.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		103.420.001	244.779.663
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.155.029.999)	(6.969.350.645)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		44.163.838.763	72.725.662.232
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(46.314.423.386)	(79.819.860.127)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(5.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(2.150.584.623)</i>	<i>(12.094.197.895)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		4.677.589.048	13.182.545.479
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.329.233.228	11.912.889.675
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		17.006.822.276	25.095.435.154

Phê duyệt, ngày 10 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI LẬP

(Ký, họ tên)

Chu Thị Diễm Hằng

KẾ TOÁN TRƯỞNG NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(Ký, họ tên)

(Ký, họ tên, đóng dấu)

GIÁM ĐỐC

Hồ Kim Thanh

Chiều Hữu Hào



