

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

6 THÁNG ĐẦU NĂM 2025

- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ

Mẫu số B01 – DN

Mẫu số B02 - DN

Mẫu số B 03- DN

HÀ NỘI, THÁNG 7 NĂM 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		271.489.817.695	321.153.902.735
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		25.095.435.154	11.912.889.675
1. Tiền	111	V.1	25.095.435.154	11.912.889.675
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.418.086.991	34.815.460.627
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	41.972.356.237	38.098.707.045
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	2.169.269.600	325.871.428
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.014.614.589	9.129.035.589
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.4	-12.738.153.435	-12.738.153.435
IV. Hàng tồn kho	140		210.976.295.550	274.244.323.683
1. Hàng tồn kho	141	V.6	212.366.973.806	275.635.001.939
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	V.6	-1.390.678.256	-1.390.678.256
V. Tài sản ngắn hạn khác	150			181.228.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			181.228.750
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		415.432.616.065	414.200.005.306
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		271.350.000	261.350.000
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	271.350.000	261.350.000
II. Tài sản cố định	220		402.548.822.810	399.005.869.130
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	307.184.118.693	303.641.165.013
- Nguyên giá	222		462.407.013.680	456.384.601.716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-155.222.894.987	-152.743.436.703
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	95.364.704.117	95.364.704.117
- Nguyên giá	228		95.459.704.117	95.459.704.117
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-95.000.000	-95.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.314.140.281	7.128.125.713
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	5.314.140.281	7.128.125.713
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.850.000.000	2.850.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	2.850.000.000	2.850.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.448.302.974	4.954.660.463
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	4.448.302.974	4.954.660.463
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		686.922.433.760	735.353.908.041

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		188.879.494.895	237.310.969.176
I. Nợ ngắn hạn	310		184.743.835.295	233.858.309.576
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	5.581.607.893	11.625.501.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	69.208.957	2.606.575.881
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	8.341.158.719	2.090.481.370
4. Phải trả người lao động	314		15.798.691.807	26.257.078.483
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	12.990.698.311	7.169.274.766
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	47.399.457.004	87.151.433.842
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	16.299.458.780	15.256.703.834
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	60.675.562.799	67.769.760.694
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.587.991.025	13.931.499.191
II. Nợ dài hạn	330		4.135.659.600	3.452.659.600
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	4.135.659.600	3.452.659.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 420)	400		498.042.938.865	498.042.938.865
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	498.042.938.865	498.042.938.865
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		154.767.769.482	154.767.769.482
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		686.922.433.760	735.353.908.041

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Bang
Chu Thị Miên Hằng

[Signature]



Hồ Kim Thanh

Chiều Hữu Hào

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
6 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng

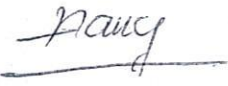
CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	6 tháng đầu năm		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	3	4	5	6
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	244.234.849.316	288.296.752.046	244.234.849.316	288.296.752.046
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.921.915.526	76.287.879	2.921.915.526	76.287.879
3 .Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		241.312.933.790	288.220.464.167	241.312.933.790	288.220.464.167
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	183.742.998.977	230.721.523.678	183.742.998.977	230.721.523.678
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		57.569.934.813	57.498.940.489	57.569.934.813	57.498.940.489
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	244.779.663	181.904.258	244.779.663	181.904.258
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.306.978.944	17.850.880.459	2.306.978.944	17.850.880.459
+ Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.028.592.194	16.860.969.577	2.028.592.194	16.860.969.577
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	3.067.322.657	10.145.086.998	3.067.322.657	10.145.086.998
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	35.507.923.120	18.169.230.869	35.507.923.120	18.169.230.869
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		16.932.489.755	11.515.646.421	16.932.489.755	11.515.646.421
11.Thu nhập khác	31	VI.6	106.417.802	1.120.577.681	106.417.802	1.120.577.681
12. Chi phí khác	32	VI.7	127.635.206	1.587.023.342	127.635.206	1.587.023.342
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-21.217.404	-466.445.661	-21.217.404	-466.445.661
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.911.272.351	11.049.200.760	16.911.272.351	11.049.200.760
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.331.868.237	3.231.674.481	3.331.868.237	3.231.674.481
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11		-1.152.299.530	0	-1.152.299.530
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		13.579.404.114	8.969.825.809	13.579.404.114	8.969.825.809
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC


Chu Thị Diễm Hằng



Hồ Kim Thanh



Chiều Hữu Hào

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
6 tháng đầu năm 2025

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		211.768.285.527	653.965.482.954
02. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		-97.639.520.511	-274.293.914.967
03. Tiền chi trả cho người lao động	03		-62.121.865.313	-73.730.690.386
04. Tiền lãi vay đã trả	04		-2.042.048.099	-15.321.630.619
05. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-2.507.637.093	-5.475.410.927
06. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.737.556.636	4.568.300.353
07. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-22.948.677.128	-61.082.669.028
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		32.246.094.019	228.629.467.380
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
01. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-7.214.130.308	-5.286.762.925
02. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	323.000.000
03. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
04. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	
05. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
03. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
04. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		244.779.663	195.520.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-6.969.350.645	-4.768.242.356
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
01. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		0	0
02. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
01. Tiền thu từ đi vay	33		72.725.662.232	168.224.473.327
02. Tiền trả nợ gốc vay	34		-79.819.860.127	-395.263.587.423
05. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-5.000.000.000	-2.123.571.561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-12.094.197.895	-229.162.685.657
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50		13.182.545.479	-5.301.460.633
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.912.889.675	17.214.350.308
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		25.095.435.154	11.912.889.675

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2025

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN
DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ
KHU ĐÔ THỊ
Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Hồ Kim Khanh

Union Hưng Hào

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (Công ty HUDS) trước đây là Công ty Dịch vụ Tổng hợp vui chơi giải trí (Công ty trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị) được thành lập theo Quyết định số 823/QĐ-BXD ngày 19/06/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và chuyển thành Công ty TNHH Một thành viên theo Quyết định số 275/HUD-HĐTV ngày 06/08/2010.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH MTV số 0101042990 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 03/01/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13/02/2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 13/02/2025 là 255.752.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi lăm tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu đồng chẵn).

Trụ sở chính của: Đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội.

Công ty do Tổng công ty HUD sở hữu 100% vốn.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Dịch vụ quản lý đô thị, khai thác hạ tầng dự án, đầu tư kinh doanh bất động sản, bán hàng đại lý và các hoạt động khác....

3. Ngành nghề kinh doanh.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư kinh doanh bất động sản; Kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: Giữ gìn vệ sinh, trật tự, dịch vụ điện nước, trông giữ xe đạp xe máy, vận hành bảo trì thang máy, sửa chữa duy tu cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ kiốt; Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới, khu dân cư tập trung về đường sá giao thông, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng công cộng; Cung cấp các dịch vụ bảo vệ trong các dự án đầu tư nhà ở và khu đô thị;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Ăn uống giải khát
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Đại lý xăng dầu.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh nước sạch.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi nước nóng, nước lạnh; Thẻ dực tắm mỹ, thể hình; Vui chơi mặt nước; Bơi thuyền.
- Hoạt động thể thao khác. Chi tiết: Tennis, cầu lông, bóng bàn, bida.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh qua. Chi tiết: Quản lý chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố.
- Giáo dục mầm non.
- Hoạt động y tế khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh vật lý trị liệu, xông hơi, xoa bóp (Không bao gồm dịch vụ châm cứu, day, ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đầu tư và khai thác khu du lịch sinh thái; Kinh doanh karaoke; Kinh doanh, khai thác, quản lý chợ.
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
- Hoạt động bảo vệ tư nhân.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

- Đối với lĩnh vực dịch vụ, thương mại, xây lắp: 12 tháng
- Đối với lĩnh vực đầu tư: tùy thuộc vào thời gian đầu tư xây dựng của từng dự án.

5. Cấu trúc doanh nghiệp.

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc và Công ty liên kết như sau:

5.1 Đơn vị trực thuộc

TT	Tên đơn vị	Địa chỉ
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 1	Tầng 1 Nhà chung cư Nơ 1A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 3	Khu đô thị mới Định Công, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 4	Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp Xây lắp số 5	Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Trung tâm Dịch vụ Linh Đàm	Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.
-	Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà 159 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh

5.2 Công ty liên kết

Tên công ty	Vốn điều lệ VNĐ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Số vốn phải góp (VNĐ)	Số vốn đã góp (VNĐ)	Hoạt động chính
Công ty CP Đầu tư và phát triển giáo dục HUDECO	19.000.000.000	15%	15%	2.850.000.000	2.850.000.000	Giáo dục

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

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho giai đoạn 6 tháng từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: Khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác mà trong đó Công ty không có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế từ việc Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

Phải thu của khách hàng gồm 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 Công ty độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Đối với sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá chu kỳ kinh doanh thông thường thì trình bày là tài sản dài hạn.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh thông thường thì trình bày là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Năm 2025

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05-50
Máy móc thiết bị	08-10
Thiết bị văn phòng	03-10
Phương tiện vận tải	06-10
Tài sản cố định khác	03-10
Phần mềm quản lý văn bản	03

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Nguyên tắc kế toán 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 bao gồm chi phí sửa chữa và các khoản chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán theo nguyên tắc thận trọng được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

- Phải trả nội bộ: gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

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

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi tăng, giảm các khoản điều chỉnh khi áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện của hoạt động kinh doanh BĐS do chưa thực hiện thủ tục bàn giao đất cho khách hàng; không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập

kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Văn phòng Công ty.

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần xem xét tới bản chất của mối quan hệ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng

1. Tiền

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
- Tiền mặt	4.671.787.502	2.012.602.778
- Tiền gửi Ngân hàng	20.423.647.652	9.900.286.897
Tổng	25.095.435.154	11.912.889.675

2. Các khoản đầu tư tài chính

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
- Đầu tư vào đơn vị khác	2.850.000.000	2.850.000.000
Tổng	2.850.000.000	2.850.000.000

3. Phải thu của khách hàng

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	19.779.449.496	19.527.524.037
b. Phải thu của khách hàng dài hạn		
c. Phải thu khách hàng là các bên liên quan	22.192.906.741	18.571.183.008
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	22.192.906.741	18.518.420.554
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	0	52.762.454
Tổng	41.972.356.237	38.098.707.045

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

4. Phải thu khác

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
a. Ngắn hạn	4.014.614.589	9.129.035.589
- <i>Tạm ứng</i>	700.596.638	672.221.510
- <i>Phải thu khác</i>	3.314.017.951	8.456.814.079
+ Ông Ngọc (Tiền bán xi măng)	1.339.031.000	5.705.312.478
+ <i>Phải thu khác</i>	1.974.986.951	2.751.501.601
b. Dài hạn	271.350.000	261.350.000
- Ký cược, ký quỹ	271.350.000	261.350.000
Tổng	4.285.964.589	9.390.385.589
 <i>Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	 <i>-12.738.153.435</i>	 <i>-12.738.153.435</i>

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
<i>TT nghiên cứu ứng dụng CN mới trắc địa bản đồ - ĐH Mở</i>	33.410.400	33.410.400
<i>Công ty CP môi trường và xây dựng Vinagreen</i>		68.361.328
<i>Công ty CP ADEL Thương mại Dịch vụ và tư vấn Đầu tư x</i>	120.600.000	51.299.700
<i>Công ty cổ phần Hạnh An Group</i>	763.563.872	
<i>Công ty cổ phần én Việt</i>	497.999.000	
<i>Công ty TNHH TM và DV Ngọc Phát Việt Nam</i>	398.866.000	
<i>Các đối tượng khác</i>	354.830.328	172.800.000
Tổng	2.169.269.600	325.871.428

6. Hàng tồn kho

	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
- Nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	211.444.918.545	274.924.954.013
- Hàng hoá	922.055.261	710.047.926
Tổng	212.366.973.806	275.635.001.939
 <i>Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	 <i>-1.390.678.256</i>	 <i>-1.390.678.256</i>

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND							
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	TSCĐ khác	Tổng	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	446.901.281.239	1.626.957.459	7.510.663.609	76.078.909	269.620.500	456.384.601.716	
- Mua trong năm	5.978.961.965			43.450.000			
- Tặng khác (Điều chuyển)							
- Thanh lý, nhượng bán							-
- Giảm khác (Điều chuyển)							-
Số dư cuối kỳ	452.880.243.204	1.626.957.459	7.510.663.609	119.528.909	269.620.500	462.407.013.681	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	144.578.578.726	1.468.319.054	6.368.509.633	58.408.790	269.620.500	152.743.436.703	
- Khấu hao trong năm	2.237.124.406	26.911.198	207.814.788	7.607.892		2.479.458.284	
- Tặng khác (Điều chuyển)							-
- Thanh lý, nhượng bán							-
- Giảm khác (Điều chuyển)	-	-	-	-	0	-	-
Số dư cuối năm	146.815.703.132	1.495.230.252	6.576.324.421	66.016.682	269.620.500	155.222.894.987	
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu năm	302.322.702.513	158.638.405	1.142.153.976	17.670.119	-	303.641.165.013	
- Tại ngày cuối kỳ	306.064.540.072	131.727.207	934.339.188	53.512.227	-	307.184.118.694	

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê và Phần mềm quản lý văn bản				
Nguyên giá	95.459.704.117	0	0	95.459.704.117
- Quyền sử dụng đất	95.364.704.117			95.364.704.117
- Nhà				0
- Nhà và quyền sử dụng đất				0
- Phần mềm quản lý văn bản	95.000.000			95.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	95.000.000	0	0	95.000.000
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				0
- Nhà và quyền sử dụng đất				0
- Phần mềm quản lý văn bản	95.000.000			95.000.000
Giá trị còn lại	95.364.704.117	0	0	95.364.704.117
- Quyền sử dụng đất	95.364.704.117	0	0	95.364.704.117
- Nhà	0			0
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Phần mềm quản lý văn bản	0		0	0

9. Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng Trường mầm non Hoa Ban - Thái Nguyên

Cải tạo sửa chữa Trụ sở Công ty HUDS

Tổng

CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
5.314.140.281	1.160.068.199
0	5.968.057.514
5.314.140.281	7.128.125.713

10. Chi phí trả trước

Dài hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng

- Các khoản khác

CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
4.448.302.974	4.954.660.463
1.206.880.850	1.222.879.563
3.241.422.124	3.731.780.900
4.448.302.974	4.954.660.463

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. Vay

Nội dung	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
BIDV Nam Hà Nội	60.675.562.799	60.675.562.799	72.725.662.232	79.819.860.127	67.769.760.694	67.769.760.694
NH TNHH MTV Public Việt Nam - CN Hà Nội	33.690.518.326	33.690.518.326	43.125.961.237	40.798.834.820	31.363.391.909	31.363.391.909
	26.985.044.473	26.985.044.473	29.599.700.995	39.021.025.307	36.406.368.785	36.406.368.785
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng NN và PTNN - CN Hùng Vương	0	0	0	0	0	0
Các tổ chức, cá nhân khác	0	0				
Cộng	60.675.562.799	60.675.562.799	72.725.662.232	79.819.860.127	67.769.760.694	67.769.760.694

12. Phải trả người bán

Nội dung	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Thiên An Hòa Bình		0	639.111.611	639.111.611
Công ty CP Tập đoàn 68	1.730.812.425	1.730.812.425	563.957.957	563.957.957
Công ty CP VIWACO		0		0
Công ty cổ phần nước mặt Sông Đuống			204.324.120	204.324.120
Công ty cổ phần Vinmec group	998.160.400	998.160.400	998.160.400	998.160.400
Công ty TNHH xây dựng đô thị Hưng Thịnh		0	361.675.220	361.675.220
Công ty CP môi trường và XD Hợp Thành		0	61.839.720	61.839.720
Công ty CP đầu tư và kinh doanh bất động sản Thăng Long Capital	286.457.091	286.457.091		0
Công ty CP Nông sản Agrexim	1.256.556.550	1.256.556.550	946.231.030	946.231.030
Công ty cổ phần MAX Việt Nam	115.551.163	115.551.163		0
Các đối tượng khác	1.194.070.264	1.194.070.264	4.607.622.073	4.607.622.073
b. Các khoản phải trả người bán với bên liên quan				
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	0	0	3.242.579.384	3.242.579.384
	0	0	3.242.579.384	3.242.579.384
Cộng	5.581.607.893	5.581.607.893	11.625.501.515	11.625.501.515

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

- a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn
- Trả tiền trước theo Hợp đồng DVQL chung cư
- b. Người mua trả tiền trước dài hạn
- c. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan

Cộng

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
69.208.957	
69.208.957	
	2.606.575.881
	<u>2.606.575.881</u>

Nội dung	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	107.422.875	9.380.836.667	3.665.941.333	5.822.318.209
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.034.235.627	3.331.868.237	2.507.637.093	1.858.466.771
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	105.186.709	553.139.139	558.948.229	99.377.619
- Thuế Thu nhập cá nhân	77.121.000	994.963.640	832.084.640	240.000.000
- Thuế tài nguyên	169.196.000	417.232.000	497.939.600	88.488.400
- Tiền thuê đất, các khoản khác		6.219.221.820	6.239.309.519	-20.087.699
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	597.319.159	1.242.145.951	1.586.869.691	252.595.419
Cộng	2.090.481.370	22.139.407.454	15.888.730.105	8.341.158.719

15. Phải trả khác

Nội dung	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	16.299.458.780	16.299.458.780	15.256.703.834	15.256.703.834
- Phải trả các tổ đội thi công	367.300.043	367.300.043	3.115.915.566	3.115.915.566
- Phải trả TCTT Đầu tư phát triển nhà và đô thị	13.064.578.674	13.064.578.674	10.560.397.950	10.560.397.950
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.867.580.063	2.867.580.063	1.580.390.318	1.580.390.318
b. Dài hạn	4.135.659.600	4.135.659.600	3.452.659.600	3.452.659.600
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.135.659.600	4.135.659.600	3.452.659.600	3.452.659.600
Cộng	20.435.118.380	20.435.118.380	18.709.363.434	18.709.363.434

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

16. Doanh thu chưa thực hiện	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
a. Ngắn hạn	47.399.457.004	87.151.433.842
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS dự án Xóm Mỏ, Lương Sơn, Hoà Bình	46.188.925.842	86.598.301.277
- Doanh thu nhận trước theo Hợp đồng	1.210.531.162	553.132.565
Cộng	<u>47.399.457.004</u>	<u>87.151.433.842</u>

17. Chi phí phải trả	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
a. Ngắn hạn	12.990.698.311	7.169.274.766
Chi phí thuê đất tại Trụ sở Công ty	3.901.464.206	1.922.911.777
Chi phí điện, nước phải trả		1.117.976.459
Chi phí sửa chữa Trạm nước	4.910.641.423	3.273.760.949
Chi phí phải trả Tổng công ty tại các điểm kinh doanh tiếp nhận từ Chi nhánh Miền Bắc	3.469.489.500	
Các khoản khác	709.103.182	854.625.581
Cộng	<u>12.990.698.311</u>	<u>7.169.274.766</u>

18. Vốn chủ sở hữu

Nội dung	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
A	1	2	3
Số dư đầu năm trước	498.042.938.865		498.042.938.865
- Tăng vốn trong năm trước			
- Lãi trong kỳ trước			0
- Tăng khác			0
- Giảm vốn trong năm trước			
- Lỗ trong năm trước			
- Giảm khác			0
Số dư đầu năm nay	498.042.938.865		498.042.938.865
- Tăng vốn trong kỳ này			
- Lãi trong kỳ này			0
- Tăng khác			0
- Giảm vốn trong kỳ này			
- Lỗ trong kỳ này			
- Giảm khác			
Số dư cuối kỳ này	498.042.938.865	0	498.042.938.865

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<i>Doanh thu</i>		
- Doanh thu bán hàng	52.496.545.161	48.153.436.172
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	93.495.097.458	97.078.971.626
- Doanh thu hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản	88.975.981.484	143.064.344.248
- Doanh thu xây lắp	9.267.225.213	
Cộng	244.234.849.316	288.296.752.046

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Giảm giá hàng bán	2.921.915.526	76.287.879
Cộng	2.921.915.526	76.287.879

3. Giá vốn hàng bán

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	51.139.765.773	47.107.038.021
- Giá vốn Công trình xây lắp		
- Giá vốn hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản	56.560.281.100	109.535.944.473
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	76.042.952.104	74.078.541.184
Cộng	183.742.998.977	230.721.523.678

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.779.663	10.906.458
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	228.000.000	170.997.800
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	244.779.663	181.904.258

5. Chi phí tài chính

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Lãi tiền vay	2.028.592.194	16.860.969.577
- Chi phí tài chính khác	278.386.750	989.910.882
Cộng	2.306.978.944	17.850.880.459

6. Thu nhập khác

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		161.826.520
- Các khoản khác	106.417.802	958.751.161
Cộng	106.417.802	1.120.577.681

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ ngày 30/06/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

		NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
7. Chi phí khác			
- Các khoản chậm nộp		14.722.585	189.657.342
- Các khoản khác		112.912.621	1.397.366.000
Cộng		127.635.206	1.587.023.342
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ			
- Tiền lương		29.216.120.095	12.688.568.866
- Các khoản chi phí QLDN khác		6.291.803.025	5.480.662.003
Cộng		35.507.923.120	18.169.230.869
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ			
Chi phí nhân viên		372.439.440	301.377.912
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		8.640.000	19.200.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài		2.686.243.217	9.822.419.086
Chi phí nguyên vật liệu			2.090.000
Cộng		3.067.322.657	10.145.086.998
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố			
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		54.645.726.424	168.039.129.613
Chi phí nhân công		60.263.536.609	44.386.680.344
Chi phí khấu hao tài sản cố định, CCDC		2.375.362.976	8.583.688.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài		19.565.960.837	31.414.272.962
Chi phí khác		5.630.042.820	2.557.489.825
Cộng		142.480.629.666	254.981.260.881
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		3.331.868.237	3.231.674.481
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành		3.331.868.237	3.231.674.481

Ngày 10 tháng 07 năm 2025

NGƯỜI LẬP

KÊ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Đangy
Chị Thị Hiền Hằng

[Signature]



Hồ Kim Loanh

Chiều Hữu Hải

