

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2025
CỦA CÔNG TY MẸ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
(HUD-BCTCRGND/2025)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10-40

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Tổng Công ty

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0100106144, đăng ký lần đầu ngày 02/06/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04/11/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Hội đồng thành viên

Các thành viên của Hội đồng thành viên trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Đậu Minh Thanh	Chủ tịch
Ông	Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông	Phan Trường Sơn	Thành viên
Bà	Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông	Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà	Lê Thị Thùy	Trưởng ban Kiểm soát
Ông	Phạm Đình Hạnh	Kiểm soát viên
Bà	Vũ Hải Anh	Kiểm soát viên

Đại diện theo pháp luật

Ông	Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
-----	--------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



Số: 514 /BCKT-TC/AVA.NV6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 28/07/2025, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty cho kỳ kết toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này lần lượt vào ngày 29/07/2024 và ngày 26/03/2025.



Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0448-2023-126-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

A blue ink signature of the auditor, Lê Thùy Dương.

Lê Thùy Dương
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
2879-2025-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.567.745.383.315	7.165.108.649.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	193.626.606.693	214.906.850.408
1. Tiền	111		193.626.606.693	214.906.850.408
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.462.458.153.135	1.329.643.708.278
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	830.338.295.655	791.667.889.800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	244.213.130.538	178.363.065.682
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	528.054.874.044	501.760.899.898
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(140.148.147.102)	(142.148.147.102)
III. Hàng tồn kho	140	V.6	5.898.215.919.370	5.608.432.304.320
1. Hàng tồn kho	141		5.898.215.919.370	5.608.432.304.320
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.444.704.117	12.125.786.186
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	13.293.579.005	11.984.543.884
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	151.125.112	141.242.302
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.453.184.502.371	3.359.601.516.602
I. Tài sản cố định	220		326.105.753.947	335.788.595.396
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	281.910.860.825	291.246.701.566
- Nguyên giá	222		399.254.974.579	405.734.594.116
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(117.344.113.754)	(114.487.892.550)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	44.194.893.122	44.541.893.830
- Nguyên giá	228		49.945.790.675	49.945.790.675
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.750.897.553)	(5.403.896.845)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.10	1.233.881.126.951	1.252.075.630.724
- Nguyên giá	231		1.497.013.195.144	1.497.013.195.144
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(263.132.068.193)	(244.937.564.420)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	600.485.373.052	599.067.846.226
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		600.485.373.052	599.067.846.226
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1.289.452.378.970	1.170.112.568.970
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.262.812.417.865	1.143.472.607.865
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		75.311.220.000	75.311.220.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(48.671.258.895)	(48.671.258.895)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.259.869.451	2.556.875.286
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	3.259.869.451	2.556.875.286
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		11.020.929.885.686	10.524.710.165.794

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

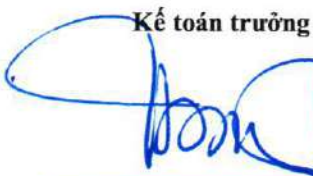
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.113.765.623.191	7.695.492.688.061
I. Nợ ngắn hạn	310		3.022.890.900.443	2.461.670.618.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	173.631.953.473	277.003.143.681
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	86.465.198.908	90.117.411.315
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	319.404.513.784	243.468.894.458
4. Phải trả người lao động	314		56.614.875.338	101.094.393.038
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	898.103.695.091	174.014.059.577
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		64.596.114.783	67.021.575.479
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	74.866.022.892	77.993.377.056
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	1.252.926.390.721	1.335.515.529.240
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.106.700.847	16.106.700.847
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		80.175.434.606	79.335.533.675
II. Nợ dài hạn	330		5.090.874.722.748	5.233.822.069.695
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	3.795.697.646.571	3.795.697.646.571
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	323.574.926.616	314.273.400.346
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	908.512.974.542	1.060.701.798.251
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		63.089.175.019	63.149.224.527
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.907.164.262.495	2.829.217.477.733
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	2.907.164.262.495	2.829.217.477.733
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.462.819.870.611	2.384.873.085.849
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
3. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		101.069.222.501	101.069.222.501
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		11.020.929.885.686	10.524.710.165.794

Người lập biểu



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.501.454.520.365	1.218.929.450.373
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.501.454.520.365	1.218.929.450.373
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.043.528.236.786	741.923.983.108
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		457.926.283.579	477.005.467.265
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16.675.772.654	24.889.971.455
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	79.163.848.915	72.313.974.986
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		76.413.848.915	69.402.285.123
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	13.901.007.240	57.467.941.413
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	167.449.566.660	177.801.304.708
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		214.087.633.418	194.312.217.613
10. Thu nhập khác	31	VI.6	551.422.775	100.000.001
11. Chi phí khác	32	VI.7	930.056.641	3.231.132.978
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(378.633.866)	(3.131.132.977)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		213.708.999.552	191.181.084.636
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	57.861.347.406	64.107.018.476
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		155.847.652.146	127.074.066.160

Người lập biểu


Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

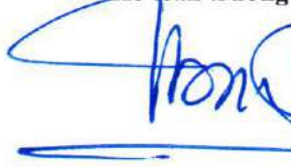
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	I			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		213.708.999.552	191.181.084.636
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		23.288.673.908	26.691.638.794
- Các khoản dự phòng	03		(2.000.000.000)	2.370.947.221
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.275.555.577)	(14.553.133.969)
- Chi phí lãi vay	06		76.413.848.915	69.402.285.123
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		302.135.966.798	275.092.821.805
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(151.355.160.517)	(123.095.236.981)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(289.783.615.050)	(37.607.094.008)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		759.301.612.122	367.256.145.139
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.012.029.286)	1.294.215.596
- Tiền lãi vay đã trả	14		(78.697.965.309)	(78.153.015.166)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(116.925.931.573)	(99.724.464.333)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(29.376.474.439)	(19.132.604.747)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		393.286.402.746	285.930.767.305
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	II			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.225.555.281)	(10.943.198.306)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(119.339.810.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		29.806.388.427	16.388.066.328
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(91.758.976.854)	5.444.868.022
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	III			
1. Tiền thu từ đi vay	33		419.941.920.179	481.438.614.089
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(657.469.882.407)	(728.607.466.004)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(85.279.707.379)	(11.123.335.112)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(322.807.669.607)	(258.292.187.027)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(21.280.243.715)	33.083.448.300
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		214.906.850.408	122.295.924.013
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		193.626.606.693	155.379.372.313

Người lập biểu



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là doanh nghiệp Nhà nước.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106144, đăng ký lần đầu ngày 02/06/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04/11/2022, do do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Tổng Công ty: Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 3.981.000.000.000 đồng.

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Cho thuê văn phòng làm việc.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Tổng Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tổng Công ty thực hiện.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	62%	62%	Hà Nội - Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	51%	51%	Hà Nội - Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	51%	51%	Hà Nội - Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	51%	51%	Thanh Hóa - Đầu tư và xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	51%	51%	Hà Nội - Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	51%	51%	Hà Nội - Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,80%	54,80%	TP. Hồ Chí Minh - Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	51%	51%	Hà Nội - Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	51%	51%	Hà Nội - Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	51%	51%	TP. Nha Trang - Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100%	100%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	58,30%	58,30%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	55%	55%	Hà Nội - Kinh doanh sân golf và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	52,80%	52,80%	Hà Nội - Kinh doanh bất động sản

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên doanh Vinapon	27,30%	27,30%	Hà Nội - Cho thuê căn hộ và VP
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	Bình Thuận - Quản lý khu du lịch
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	Kiên Giang - Kinh doanh bất động sản

Các đơn vị trực thuộc

Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, phường Hà Đông, Hà Nội;
Ban Quản lý dự án số 2: CC4, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP Hà Nội;
Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, thành phố Quảng Ngãi;
Ban Quản lý dự án số 8: số 268 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh;
Ban Quản lý dự án số 9: số 48 đường B1, Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, thành phố Hồ Chí Minh;
Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, phường Việt Hưng, Hà Nội;
Ban Quản lý dự án số 12: xã Quang Minh, Hà Nội;
Ban Điều phối và Quản lý dự án Khu dân cư số 5: Căn 05, 06 Lô LK*-02, Khu ĐTM Phú Mỹ, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi;
Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 07 đường số 41, khu đô thị Vạn Phúc - Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình, thành phố Hồ Chí Minh;
Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;

Ngày 23/6/2023, Hội đồng Thành viên của Tổng Công ty đã có Nghị quyết số 336/NQ-HĐTV về việc chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy kế toán phân tán sang mô hình tổ chức bộ máy kế toán tập trung từ ngày 01/7/2023. Sau thời điểm này, 02 Chi nhánh hạch toán theo chế độ báo sổ về Tổng Công ty. Hội đồng Thành viên đã ban hành Quyết định số 327/QĐ-HĐTV ngày 09/7/2024 về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam; Quyết định số 538/QĐ-HĐTV ngày 11/11/2024 về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Bắc. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm thủ tục với Cơ quan thuế để đóng mã số thuế Chi nhánh.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng 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 Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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

Tổng 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 riêng 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 hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư vào Công ty con; Công ty liên doanh, liên kết**

Đầu tư vào Công ty con: Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng 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.

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng 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.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4. Nguyên tắc ghi nhận 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

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 Tổng 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.

Tài sản cố định hữu 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 09 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	03 - 05 năm

Tài sản cố định khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II. Do vậy, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích 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 ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm tin học thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế, khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao từ 2 - 3 năm.

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 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính/thời gian còn lại thực tế của BĐSĐT kể từ khi nghiệm thu đưa vào sử dụng. Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 20 - 50 năm

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính sau.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm. Chi phí bán hàng các dự án phân bổ tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm. Chi phí cải tạo sửa chữa tài sản cố định phân bổ trong thời gian không quá 3 năm.

7. 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 Tổng 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.

8. 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 Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, 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, 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 Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).

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

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

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

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

6 tháng đầu năm 2025, Tổng Công ty áp dụng chính sách kế toán về vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bằng phương pháp phân bổ theo tiêu thức dòng tiền chi vào dự án và các hoạt động kinh doanh khác. Việc vốn hóa đồng thời được xem xét đến yếu tố chi phí lãi vay trong tổng mức đầu tư và các dự án đã ngừng vốn hóa theo quy định Chuẩn mực Chi phí đi vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án: được căn cứ theo suất đầu tư hoặc theo tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của các dự án kinh doanh bất động sản. Định kỳ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc đột xuất Tổng Công ty có trách nhiệm tổ chức rà soát tính toán, lập dự toán chi phí còn phải đầu tư cho từng dự án để trích lập (nếu còn thiếu) hoặc hoàn nhập (nếu đã trích thừa). Sau khi hoàn thành dự án, Tổng Công ty thực hiện quyết toán các khoản chi phí này với số chi phí thực tế phát sinh, đảm bảo phù hợp với doanh thu của toàn dự án.

12. 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 chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Tổng Công ty.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn các 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.

Tổng Công ty 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 chắn.

Tổng 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 bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

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 được ghi nhận 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.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

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

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

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

1. Tiền	Đơn vị tính: VND	
	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	815.132.185	1.086.461.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	192.811.474.508	213.820.389.408
Tổng	193.626.606.693	214.906.850.408

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.262.812.417.865	(12.598.322.128)	1.143.472.607.865	(12.598.322.128)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	24.800.000.000	-	24.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	49.161.000.000	-	49.161.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	52.435.369.000	-	52.435.369.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	92.310.000.000	-	92.310.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	38.250.000.000	-	38.250.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	5.049.000.000	(798.817.103)	5.049.000.000	(798.817.103)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (1)	221.339.810.000	-	102.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	91.290.000.000	-	91.290.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	498.042.938.865	-	498.042.938.865	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	22.167.000.000	(4.175.707.635)	22.167.000.000	(4.175.707.635)
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	73.000.000.000	-	73.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC)	18.467.300.000	(7.623.797.390)	18.467.300.000	(7.623.797.390)
Đầu tư vào công ty liên kết	75.311.220.000	(36.072.936.767)	75.311.220.000	(36.072.936.767)
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	32.497.920.000	-	32.497.920.000	-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	15.000.000.000	(8.259.636.767)	15.000.000.000	(8.259.636.767)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	27.813.300.000	(27.813.300.000)	27.813.300.000	(27.813.300.000)
Tổng	1.338.123.637.865	(48.671.258.895)	1.218.783.827.865	(48.671.258.895)

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Số cổ phần
Đầu tư vào công ty con			
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62%	62%	2.480.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51%	51%	4.570.800
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51%	51%	5.100.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51%	51%	7.650.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51%	51%	3.825.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51%	51%	5.100.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	55%	55%	2.550.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	51%	51%	504.900
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (1)	51%	51%	28.049.981
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	51%	51%	10.200.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100%	100%	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	58%	58%	2.216.700
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55%	55%	7.150.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	53%	53%	1.846.730
Đầu tư vào công ty liên kết			
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27%	27%	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8%	8%	1.500.000
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	21%	21%	2.781.330

(1) Tổng Công ty đã góp vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND theo phương án tăng vốn điều lệ lên 550 tỷ đồng đã được Hội đồng thành viên Tổng Công ty thông qua tại Nghị quyết số 405/NQ-HĐTV ngày 13/08/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND ngày 14/10/2024 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

(2) Tổng Công ty được Nhà nước giao giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn và dùng quyền sử dụng đất góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m² tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong năm 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng Tổng Công ty vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) (1)	12.252.184.483	14.252.184.483
UBND Thị xã Sơn Tây	80.659.060.180	80.659.060.180
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN- Sở XD Hà Nội -	48.115.685.326	48.115.685.326
Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp) (4)		
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	100.683.749.408	100.683.749.408
Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Bắc Ninh (5)	34.485.908.476	34.485.908.476
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Việt Ý (3)	28.099.075.323	24.368.031.723
Khách hàng khác	511.015.815.906	470.884.907.318
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC) (2)	13.919.112.987	13.919.112.987
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	1.056.670.525	4.299.249.899
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh	12.903.852	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	38.129.189	-
Tổng	830.338.295.655	791.667.889.800

(1) Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 12.252.184.483 đồng.

(2) Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 13.919.112.987 đồng.

(3) Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu của Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền là 24.368.031.723 đồng.

(4) Tổng công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng do khối lượng công việc xây lắp, Tổng Công ty chưa thu được nên chưa trả nhà thầu HUD3.

(5) Tổng công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng do khối lượng công việc xây lắp, Tổng Công ty chưa thu được nên chưa trả nhà thầu HUD1.

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty TNHH Cơ - Nhiệt - Năng lượng bách khoa	24.182.785.620	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức (trước là BBTGPMB quận 9 TP.HCM)	22.357.982.307	22.357.982.307
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức (1)	19.111.307.320	19.111.307.320
Trung tâm Phát triển quỹ đất Tp.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	15.703.590.988	54.093.748.988
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương	15.655.666.210	-
Các bên khác (2)	146.119.387.047	81.771.655.734
Bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước là HUD9)	892.756.130	838.716.417
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	189.654.916	189.654.916
Tổng	244.213.130.538	178.363.065.682

(1) Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Vân Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền là 19.111.307.320 đồng.

(2) Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản trả trước của các khách hàng khác với số tiền là 20.995.182.947 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025**5. Phải thu khác**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng cho nhân viên	9.365.153.097	-	4.245.940.709	-
Ký cược, ký quỹ	522.300.000	-	4.101.640.995	-
Phải thu tiền lãi chậm trả	5.805.459.584	-	5.805.459.584	-
- Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD1	5.805.459.584	-	5.805.459.584	-
Tiền ĐBGPMB các dự án	443.619.659.552	-	398.973.040.428	-
Công ty CP thép Sông Hồng THS (1)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
Phải thu khác	1.069.031.702	-	430.715.223	-
Bên liên quan				
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	6.117.965.010	(3.284.594.642)	26.648.797.860	(3.284.594.642)
- Công ty CP đầu tư phát triển nhà HUD2	126.606.265	-	126.606.265	-
- Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD4	-	-	14.757.366.850	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	765.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH NNITV dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDs	1.941.764.103	-	8.480.230.103	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	3.284.594.642	(3.284.594.642)	3.284.594.642	(3.284.594.642)
Tổng	528.054.874.044	(49.502.327.642)	501.760.899.898	(49.502.327.642)

(1) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng -9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu -110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng Công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện nay, Tổng Công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật. Ngày 08/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2022/QĐXXLQĐMTTPS về việc giải quyết đề nghị xem xét lại quyết định mở thủ tục phá sản Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội quyết định hủy Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS, giao hồ sơ vụ việc về Tòa cấp sơ thẩm để xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 22/5/2023 Tòa án nhân dân tối cao đã có Thông báo 392/TB-TA về việc giải quyết văn bản kiến nghị của Tổng Công ty HUD. Theo đó, Tòa án nhân dân tối cao công nhận Công ty CP Thép Sông Hồng nợ Tổng Công ty HUD số tiền 46.217.733.000 đồng và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sẽ xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tổ chức làm việc và tiến hành xác định các tài sản bảo đảm của các chủ nợ đối với khoản vay của Công ty Cổ phần thép Sông Hồng. Hiện tại, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Quản tài viên được chỉ định vẫn đang tiếp tục giải quyết thủ tục phá sản với Công ty Cổ phần thép Sông Hồng theo quy định của Luật phá sản 2014 và pháp luật có liên quan.

6. Hàng tồn kho

	Giá gốc	30/06/2025		01/01/2025	
		Dự phòng		Dự phòng	
Chi phí SXKD dở dang	5.898.215.919.370	-	5.607.708.004.690	-	
- Các dự án Mê Linh, Hà Nội	246.402.205.417	-	279.349.010.445	-	
- Dự án Đông Tăng Long	1.298.709.960.487	-	1.336.008.664.836	-	
- Dự án Hiệp Bình Phước	705.452.875.563	-	669.996.105.896	-	
- Dự án HUD Sơn Tây	98.661.002.944	-	84.532.854.862	-	
- Dự án KĐT M Phú Mỹ - Quảng Ngãi	330.853.931.282	-	303.496.939.970	-	
- Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương	1.693.086.215.859	-	1.689.161.292.381	-	
- Dự án Vân Canh - Hà Nội	655.409.658.196	-	653.176.948.452	-	
- Chi phí SXKD dở dang	869.640.069.622	-	591.986.187.848	-	
Hàng hóa		-	724.299.630	-	
Tổng	5.898.215.919.370	-	5.608.432.304.320	-	

Tại ngày 30/06/2025 tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số V.17.

7. Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	69.120.588	914.822.433
Chi phí bán hàng Dự án Chánh Mỹ	13.105.524.158	3.950.812.017
Chi phí bán hàng Dự án Đông Thăng Long - KNO số 5	-	7.118.909.434
Chi phí quản lý chờ phân bổ	118.934.259	-
Tổng	13.293.579.005	11.984.543.884
Dài hạn		
Chi phí cải tạo sửa chữa	1.845.874.476	1.845.874.476
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	626.304.165	-
Chi phí tư vấn quy chế xây dựng, quản lý phát triển thương hiệu HUD	468.000.000	468.000.000
Chi phí trả trước khác	319.690.810	243.000.810
Tổng	3.259.869.451	2.556.875.286

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền thuê đất	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2025	49.520.790.675	425.000.000	49.945.790.675
Số dư 30/06/2025	49.520.790.675	425.000.000	49.945.790.675
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2025	4.978.896.845	425.000.000	5.403.896.845
Khấu hao trong kỳ	347.000.708	-	347.000.708
Số dư 30/06/2025	5.325.897.553	425.000.000	5.750.897.553
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	44.541.893.830	-	44.541.893.830
Tại ngày 30/06/2025	44.194.893.122	-	44.194.893.122
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay			19.154.808.892
Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng			425.000.000

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2025	1.497.013.195.144	1.497.013.195.144
Số dư 30/06/2025	1.497.013.195.144	1.497.013.195.144
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2025	244.937.564.420	244.937.564.420
Khấu hao trong kỳ	18.194.503.773	18.194.503.773
Số dư 30/06/2025	263.132.068.193	263.132.068.193
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	1.252.075.630.724	1.252.075.630.724
Tại ngày 30/06/2025	1.233.881.126.951	1.233.881.126.951

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình hoặc giá trị tạm tính theo nghị quyết phân bổ và các chi phí trực tiếp khác liên quan gồm:

+ Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2025 của Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội được thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số V.17.

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Newskyline Văn Quán.

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Lối bán đảo Linh Đàm.

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Các diện tích để kinh doanh của Tháp A-32 tầng Tòa HUDTOWER 37 Lê Văn Lương;

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

+ Diện tích tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 tòa HUDBUILDING Nha Trang.

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 cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2025	01/01/2025
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án tòa nhà văn phòng HUDTOWER	600.485.373.052	599.067.846.226
Tổng	600.485.373.052	599.067.846.226

Tại ngày 30/06/2025, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

12. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	34.942.859.590	41.319.580.806
Công ty CP Xây dựng Công ty CP Xây dựng HUD Invest (tên cũ HUD3.3)	21.452.557.579	40.735.015.993
Công ty CP Đầu tư địa ốc Vạn Phúc	7.739.634.891	3.700.216.658
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Mê Linh	22.215.481.014	18.898.715.753
Công ty CP Xây dựng và chế biến lâm sản Phong Nguyên	6.402.184.469	17.149.876.894
Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN)	20.373.534.548	20.653.459.817
Các bên khác	39.202.500.322	110.923.886.369
Bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	443.092.928	1.178.948.630
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	4.235.000	4.235.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	16.899.107.712	16.899.107.712
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUD-CIC	1.633.178.564	2.254.658.271
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	-	874.000.738
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	1.061.979.268	1.061.979.268
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị	1.244.490.733	1.272.398.437
Công ty CP tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC miền Nam	17.116.855	17.116.855
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị xí nghiệp 3	-	59.946.480
Tổng	173.631.953.473	277.003.143.681

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025**13. Người mua trả tiền trước**

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Trường Mầm non May	3.450.000.000	3.450.000.000
Các khách hàng khác	83.015.198.908	81.958.079.517
Bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	-	4.656.659.293
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh	-	52.672.505
Tổng	86.465.198.908	90.117.411.315

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	30/06/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	60.131.061.127	111.167.772.819	68.408.125.534	17.371.413.842
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.955.508.005	57.880.479.647	116.925.931.573	116.000.959.931
Thuế TNDN phải nộp năm nay	56.955.508.005	57.861.347.406	116.641.238.908	115.735.399.507
Thuế TNDN phải nộp năm 2020 - 2023	-	19.132.241	284.692.665	265.560.424
Thuế thu nhập cá nhân	13.523.081.769	25.853.543.949	15.556.713.766	3.226.251.586
Tiền thuê đất	141.092.366.052	237.445.368.194	117.620.074.331	21.267.072.189
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	47.702.496.831	48.161.413.142	86.062.113.221	85.603.196.910
Lợi nhuận nộp về NSNN	47.702.496.831	47.761.020.977	85.279.707.379	85.221.183.233
+ Lợi nhuận nộp về NSNN năm nay	47.702.496.831	47.707.450.703	85.166.250.017	85.161.296.145
+ Lợi nhuận nộp về NSNN bổ sung năm 2020-2023	-	53.570.274	113.457.362	59.887.088
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	397.392.165	779.405.842	382.013.677
Tổng	319.404.513.784	480.508.577.751	404.572.958.425	243.468.894.458

Phải thu	30/06/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2025
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	13.510.100	13.510.100	3.627.290	3.627.290
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	137.615.012	-	-	137.615.012
Tổng	151.125.112	13.510.100	3.627.290	141.242.302

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Dự án Thanh Lâm Đại Thịnh	733.423.510.450	-
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	72.958.790.000	72.958.790.000
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	724.000.000	724.000.000
Dự án Mỹ Đình II	320.000.000	320.000.000
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	3.868.000.000	3.868.000.000
Dự án Pháp Vân	564.000.000	564.000.000
Dự án Đông Sơn	1.203.000.000	1.203.000.000
Dự án Hà Tĩnh	505.000.000	505.000.000
Dự án Tây Nam Linh Đàm	8.356.000.000	8.356.000.000
Dự án Việt Hưng	29.294.000.000	29.294.000.000
Dự án Long Thọ-Phước An	15.935.000.000	15.935.000.000
Dự án Phước An 135ha	3.532.000.000	3.532.000.000
Trích trước chi phí xây lắp	11.280.163.049	11.280.163.049
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	1.809.884.923	4.094.001.317
Trích trước chi phí bán hàng	8.527.361.186	14.926.749.467
Chi phí khác	5.802.985.483	6.453.355.744
Tổng	898.103.695.091	174.014.059.577
Dài hạn		
Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	31.670.719.760	31.670.719.760
Dự án Newskyline Văn Quán	19.420.379.525	19.420.379.525
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	144.609.340.800	144.609.340.800
Dự án Mỹ Đình II	10.185.330.720	10.185.330.720
Dự án Định Công	17.605.296.636	17.605.296.636
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	325.771.073.498	325.771.073.498
Dự án Pháp Vân	225.711.582.544	225.711.582.544
Dự án Đông Sơn	16.234.855.875	16.234.855.875
Dự án Hà Tĩnh	22.638.768.536	22.638.768.536
Dự án Tây Nam Linh Đàm	686.407.937.269	686.407.937.269
Dự án Việt Hưng	1.506.596.014.756	1.506.596.014.756
Dự án Long Thọ-Phước An	432.856.348.013	432.856.348.013
Dự án Phước An 135ha	108.321.847.949	108.321.847.949
Dự án Đông Bắc Ga	4.669.879.334	4.669.879.334
Dự án Vân Canh	189.932.517.200	189.932.517.200
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	46.620.307.890	46.620.307.890
Dự án Lê Thái Tô-Bắc Ninh	275.006.345	275.006.345
Dự án Thanh Bình Plaza	6.108.949.738	6.108.949.738
Dự án P3 Phương Liệt	61.490.183	61.490.183
Tổng	3.795.697.646.571	3.795.697.646.571

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 30/06/2025 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.932.957.436.571 đồng (tại 01/01/2025 là 3.932.957.436.571 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

16. Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	91.561.276	91.561.276
Bảo hiểm xã hội	-	719.210.603
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	37.684.336.685	36.539.336.685
- Công ty CP Phát triển đô thị Ba Son	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	7.000.000.000	7.000.000.000
- Công ty CP ĐTPT Địa ốc An Khang Land	2.085.118.000	2.085.118.000
- Công ty TNHH BĐS INCOMREAL	600.000.000	600.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long	3.000.000.000	3.000.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	19.999.218.685	18.854.218.685
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (3)	9.369.280.808	9.340.928.391
Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.720.844.123	31.302.340.101
Tổng	74.866.022.892	77.993.377.056
Dài hạn		
Các bên khác		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	75.179.242.100	73.015.981.188
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	77.979.337.606	75.725.940.823
Phải trả dài hạn khác	26.393.738.919	21.508.870.344
Tổng	323.574.926.616	314.273.400.346

(1) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Đầu tư xây dựng khai thác: Dự án khu dân cư và Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước (trước đây là Công ty Phong Phú), hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới và giao cho HUD triển khai và thực hiện kinh doanh dự án. HUD sẽ góp vốn hợp tác liên doanh 30% tổng mức đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước sẽ góp 70% còn lại.

(2) Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 về việc hợp tác đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư số 5 tại phường 4, thành phố Đà Lạt giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư DA Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh này sẽ không thành lập một pháp nhân mới và Tổng Công ty HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh.

Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 08/06/2021 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 và các phụ lục đã ký về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tỷ lệ góp vốn vào Dự án của 03 Nhà đầu tư cụ thể: Tổng Công ty HUD 51%, Công ty Tara-land 25%, Công ty Hợp Phú 24%. Tiến độ góp vốn theo Biên bản làm việc các Bên, Mỗi bên chậm góp vốn phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho các bên còn lại và phải thanh toán cho Hợp doanh khoản lãi chậm góp vốn bằng 0,04%/ngày tính trên số tiền chậm nộp góp vốn tương ứng với thời gian chậm góp vốn.

(3) Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau Luật nhà ở có hiệu lực, được thu từ khách hàng bằng 2% giá trị hợp đồng. Nguồn kinh phí này đang được theo dõi tại Tổng Công ty HUD do các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban Quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện việc chuyển trả theo đúng quy định của Pháp luật

17. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	516.942.758.692	336.708.542.510	287.655.962.715	467.890.178.897
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội (2)	417.376.042.920	237.141.826.738	222.282.363.685	402.516.579.867
Ngân hàng NN&PTNT CN Hà Nội (3)	99.566.715.772	99.566.715.772	65.373.599.030	65.373.599.030
Tổ chức, cá nhân	18.220.369.351	14.775.547.351	50.914.630.145	54.359.452.145
Vay vốn CBCNV (1)	3.444.822.000	-	37.869.745.000	41.314.567.000
Công ty Liên doanh Vinapon (4)	14.775.547.351	14.775.547.351	13.044.885.145	13.044.885.145
Vay nợ DH đến hạn trả	717.763.262.678	220.513.262.678	316.015.898.198	813.265.898.198
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội (5)	280.000.000.000	180.000.000.000	70.000.000.000	170.000.000.000
Ngân hàng NN&PTNT CN Hà Nội (6)	37.763.262.678	37.763.262.678	36.949.145.184	36.949.145.184
Vay vốn CBCNV (1)	-	-	9.066.753.014	9.066.753.014
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội và CN Campuchia (7) (Trá phiếu đến hạn trả năm 2025)	400.000.000.000	2.750.000.000	200.000.000.000	597.250.000.000
Tổng	1.252.926.390.721	571.997.352.539	654.586.491.058	1.335.515.529.240

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Vay ngân hàng	907.512.974.542	68.457.830.318	220.646.654.027	1.059.701.798.251
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Hà Nội (5)	463.852.397.238	-	180.000.000.000	643.852.397.238
Ngân hàng NN&PTNT CN Hà Nội (6)	443.660.577.304	68.457.830.318	40.646.654.027	415.849.401.013
Tổ chức, cá nhân	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Vay cá nhân (1)	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Tổng	908.512.974.542	68.457.830.318	220.646.654.027	1.060.701.798.251

Thông tin liên quan đến các khoản vay tại 30/06/2025

(1) Hợp đồng vay cá nhân với khách hàng có giao dịch mua bán sản phẩm Bất động sản theo Nghị quyết số 166/NQ-HĐTV ngày 19 tháng 4 năm 2024 với thời gian huy động vốn đến hết ngày 31/12/2024. Lãi suất huy động vốn từ 5%/năm đến 7,5%/năm (tương ứng kỳ hạn dưới 30 ngày đến 180 ngày trở lên); Lãi vay được trả đầu kỳ, gốc vay sau khi đến hạn trả được tự động bù trừ với số tiền khách hàng phải nộp từng đợt theo tiến độ tại HĐMB; Hợp đồng vay vốn có thể được gia hạn trong trường hợp tiến độ nộp tiền của HĐMB điều chỉnh.

Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30/12/2022 v/v phê duyệt Phương án huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm với số huy động tối đa không quá 600 tỷ đồng, hình thức bảo lãnh là tín chấp. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn (kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty vay trong suốt thời gian thực hiện hợp; kỳ hạn 9 tháng giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 6 tháng giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 18 tháng tăng 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 24 tháng tăng 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 30 tháng tăng 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng.

Quyết định số 44/QĐ-HUD ngày 06/01/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý I/2023 và điều chỉnh lãi suất đối với các Hợp đồng vay vốn trả lãi cuối kỳ vẫn còn hiệu lực sau ngày 10/01/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư dự án của Tổng công ty. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,61%/năm, 09 tháng 9,82%/năm, 12 tháng 9,99%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,1%/năm, 09 tháng 10,6%/năm, 12 tháng 11,1%/năm, 18 tháng 12,1%/năm, 24 tháng 12,6%/năm, 30 tháng 13,1%/năm và 36 tháng 13,6%/năm.

Quyết định số 910/QĐ-HUD ngày 01/04/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,98%/năm, 09 tháng 10,16%/năm, 12 tháng 10,31%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,5%/năm, 09 tháng 11%/năm, 12 tháng 11,5%/năm, 18 tháng 12,5%/năm, 24 tháng 13%/năm, 30 tháng 13,5%/năm và 36 tháng 14%/năm.

Quyết định số 1303/QĐ-HUD ngày 05/05/2023 v/v Điều chỉnh lãi suất huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn lãi trả đầu kỳ: 12 tháng 11,89%/năm. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn lãi trả cuối kỳ: 12 tháng 13,5%/năm, 18 tháng 14,5%/năm, 24,30 và 36 tháng 15%/năm.

Quyết định số 3846/QĐ-HUD ngày 07/12/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) Tháng 12/2023. Tổng số tiền huy động: 100 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các chương trình đầu tư dự án, phục vụ nhu cầu chi tiêu khác. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 7,23%/năm, 09 tháng 7,55%/năm, 12 tháng 7,83%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 7,5%/năm, 09 tháng 8%/năm, 12 tháng 8,5%/năm, 18 tháng 9,5%/năm, 24 tháng 10%/năm, 30 tháng 10,5%/năm và 36 tháng 11%/năm.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/135338/HĐTD ngày 01/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/9/2025. Lãi suất: được xác định trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội; toà nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang 2 bên tuyến phố Ngô Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP. Hà Nội.

(3) Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202500103 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 120 tỷ đồng; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/09/2025; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Agribank trong từng thời kỳ và được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: 25 ô tô do Tổng Công ty sở hữu; thế chấp căn hộ chung cư GCN QSDĐ số BB 694226 và số BB 694227 thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở theo GCN QSDĐ số CX 920649 đứng tên Tổng Công ty.

(4) Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV/HUD-VNP ngày 01/4/2025 và hợp đồng vay vốn số 17/HĐVV/HUD-VNP ngày 05/09/2024 giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH. Hợp đồng vay theo hình thức vay 03 tháng lãi suất 3,3%/năm, phương thức trả lãi 03 tháng một lần vào cuối kỳ, hợp đồng tự động gia hạn thời gian 03 tháng khi hết hạn với các nội dung không thay đổi hoặc đến khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Khoản gốc vay tự động đáo hạn cho đến khi hết thời hạn liên doanh hoặc đến khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội gồm các Hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTD-NOAS ngày 07/09/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 390 tỷ đồng; trong đó: số tiền vay được rút tối đa: 290 tỷ đồng và doanh số phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích: tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án được Bên cấp tín dụng chấp thuận. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất ở 27 ô đất tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTD - ĐTL ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đồng Tăng Long, phường Trường Thạnh, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đồng Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

(6) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I bao gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1 - HUD ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 130 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu đô thị HUD Sơn Tây (xây dựng nhà ở thấp tầng liền kề vườn lô LKV-01A, LKV-01B, LKV-02A, LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV-04B, LKV-05A, LKV-06). Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trên GCN QSDĐ số CX 920652, CX920649, CX920659 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2020 đứng tên Tổng Công ty.

+ Hợp đồng tín dụng số 228/2023/HĐTD/HUD/HNI-TT ngày 22/08/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 783 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, Thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương.

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202400167 ngày 12/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 170 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ dự án nhà ở hình thành trong tương lai, các khoản phải thu từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán thuộc quyền sở hữu, định đoạt của bên thấp chấp thuộc Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam và các tài sản khác được Agribank chấp thuận.

(7) Căn cứ Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH, Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng); Mã Trái phiếu HUDH2025001; Ngày phát hành: 14/12/2020; Kỳ hạn Trái phiếu: 5 năm; Ngày đáo hạn: 14/12/2025; Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện các chương trình/ dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành và các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật; Lãi suất áp dụng: Kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5% và lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo sẽ được đại lý thanh toán xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ là 4%/năm; Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/135338/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 950.000.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi tỷ đồng); Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/102081/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Campuchia với tổng mệnh giá trái phiếu là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

18. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/06/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Vốn góp của Nhà nước (đại diện Bộ Xây dựng)	100,00	2.462.819.870.611	100,00	2.384.873.085.849
Tổng	100,00	2.462.819.870.611	100,00	2.384.873.085.849

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

19.1. Tài sản nhận giữ hộ

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Mặt bằng khu đất: Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0373749 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/1997: Diện tích 5.328 m2	15.323.770.000	15.323.770.000	-
Các Tài sản thuộc Tòa nhà	115.290.258.015	115.290.258.015	-
Gồm: Phần xây dựng tòa nhà, Hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống máy phát điện, Hệ thống camera gắn tường, hệ thống cân bằng tải tường lửa cho Internet và hệ thống nội thất khác			
Các tài sản cố định riêng biệt khác	449.987.734	449.987.734	-
- Bộ đồ chơi sân chơi	37.000.000	37.000.000	-
- Máy giặt thảm Wetrot 208	30.600.000	30.600.000	-
- Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665	322.607.152	322.607.152	-
- Máy Photo Fuji Xerox	59.780.582	59.780.582	-

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.439.688.091.673	1.201.086.482.370
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	61.766.428.692	17.842.968.003
Tổng	1.501.454.520.365	1.218.929.450.373

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	211.540.225	248.908.686
Tổng	211.540.225	248.908.686

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	952.223.248.335	651.810.821.271
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	91.304.988.451	90.113.161.837
Tổng	1.043.528.236.786	741.923.983.108

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	712.440.793	177.789.609
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.563.114.784	14.375.344.360
Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà	7.400.217.077	10.336.837.486
Tổng	16.675.772.654	24.889.971.455

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	-	(103.590.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	765.000.000	6.630.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	7.150.000.000	7.150.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	648.114.784	698.934.360
Tổng	8.563.114.784	14.375.344.360

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền vay (không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)	76.413.848.915	69.402.285.123
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	2.750.000.000	1.500.000.000
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		1.411.689.863
Tổng	79.163.848.915	72.313.974.986
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty liên doanh Vinapon	282.517.519	175.738.479
Tổng	282.517.519	175.738.479

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí bảo hành	-	3.015.947.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.901.007.240	54.451.994.192
Tổng	13.901.007.240	57.467.941.413
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	131.505.255.135	149.335.074.683
Chi phí vật liệu	184.499.200	317.254.095
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	827.636.187	554.586.636
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.859.256.412	9.038.871.473
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.373.632.719	1.860.372.005
Chi phí dự phòng	(2.000.000.000)	(645.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.553.723.431	10.165.725.038
Chi phí bằng tiền khác	18.145.563.576	7.174.420.778
Tổng	167.449.566.660	177.801.304.708

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền phạt chậm tiến độ, chấm dứt hợp đồng	523.764.708	100.000.000
Các khoản khác	27.658.067	1
Tổng	551.422.775	100.000.001

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất	344.701.199	2.942.848.138
Các khoản khác	585.355.442	288.284.840
Tổng	930.056.641	3.231.132.978

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(23.386.536.751)	(56.003.915.702)
Các khoản điều chỉnh tăng:	1.680.667.404	83.865.268.059
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất, ...	-	111.147.251
- Chi phí hỗ trợ từ thiện và chi phí khác	6.170.659	25.687.655
- Chi phí khấu hao, tiền thuê đất không tương ứng với doanh thu	-	82.669.784.953
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	1.674.496.745	1.058.648.200
Các khoản điều chỉnh giảm:	(8.563.114.784)	(15.583.152.075)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(8.563.114.784)	(14.478.934.360)
- Chi phí đã tính vào TNDN năm 2022 và 2023	-	(1.104.217.715)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(30.268.984.131)	12.278.200.282
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	2.455.640.056
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	1.000.483.428
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	3.456.123.484

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản

Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	237.095.536.303	247.185.000.338
Các khoản điều chỉnh tăng:	52.067.371.384	57.011.333.957
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất, ...	-	3.116.700.887
- Chi phí hỗ trợ từ thiện và chi phí khác	143.829.341	720.312.345
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	52.067.371.384	57.011.333.957
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(4.778.872.569)
- Chi phí đã tính vào TNDN năm 2022 và 2023	-	(4.778.872.569)
Thu nhập chịu thuế TNDN	289.306.737.028	303.254.474.958
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	57.861.347.406	60.650.894.992

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	57.861.347.406	60.650.894.992
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	57.861.347.406	64.107.018.476

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

Thực hiện Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 4407/TTr-HĐTV ngày 28/12/2022 trình Bộ Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD.

Ngày 11/4/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 382/QĐ-BXD ban hành Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu giai đoạn 2022-2025. Trong đó, Tổng Công ty HUD hoàn thành công bố giá trị doanh nghiệp trước 31/12/2025.

Ngày 18/8/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

Theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thực hiện Cổ phần hoá khi đảm bảo điều kiện phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất theo quy định của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, năm 2024 Tổng Công ty vẫn tập trung vào việc sắp xếp nhà đất để đủ điều kiện cổ phần hóa.

Ngày 29/11/2024, Quốc hội thông qua Luật số 56/2024/QH-15 “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính” có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 và trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/1/2025 quy định việc sắp xếp, xử lý tài sản công. Công ty mẹ - Tổng công ty HUD không thuộc đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất.

Ngày 10/02/2025, Tổng Công ty có Báo cáo số 501/BC-HUD báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty. Ngày 13/6/2025, Tổng công ty có báo cáo số 2981/BC-HUD về tình hình triển khai công tác cổ phần hóa Tổng công ty gửi Ban Chỉ đạo Đổi mới và phát triển doanh nghiệp – Văn phòng Chính phủ để kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh kế hoạch cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty theo hướng trước mắt duy trì mô hình Tổng công ty là Công ty TNHH do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC)	Công ty con
Công ty liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp
Các thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u>	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</u>
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)		
Cung cấp dịch vụ	211.540.225	248.908.686
Trả vay	-	3.000.000.000
Lãi vay	-	140.556.165
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC		
Mua hàng hóa dịch vụ	341.337.132	413.636.364
Trả vay	-	3.600.000.000
Lãi vay	-	144.097.535
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam		
Mua hàng hóa dịch vụ	-	114.260.250
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS		
Mua hàng hóa dịch vụ	1.405.311.802	960.497.935
Cung cấp dịch vụ	1.171.122.557	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	(103.590.000)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8

Cổ tức	765.000.000	6.630.000.000
Trả vay	-	25.000.000.000
Lãi vay	-	2.203.013.700

Công ty CP Đầu tư Tam Đảo

Cổ tức	7.150.000.000	7.150.000.000
--------	---------------	---------------

Công ty Liên doanh Vinapon

Cổ tức	648.114.784	698.934.360
Đi vay	-	1.788.245.608
Lãi vay	282.517.519	175.738.479

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land

Trả vay	-	2.500.000.000
Lãi vay	-	114.013.698

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Trả vay	-	20.000.000.000
---------	---	----------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE

Mua hàng hóa dịch vụ	2.298.369.506	-
----------------------	---------------	---

2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều



Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025

Phụ lục số 01**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác (1)	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2025	242.849.808.673	2.542.436.230	43.298.348.314	9.682.001.735	107.361.999.164	405.734.594.116
Mua trong kỳ	-	233.000.000	-	575.028.455	-	808.028.455
Phân loại sang chỉ phí trả trước	(7.287.492.992)	-	-	-	(155.000)	(7.287.647.992)
Số dư 30/06/2025	235.562.315.681	2.775.436.230	43.298.348.314	10.257.030.190	107.361.844.164	399.254.974.579
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2025	68.234.614.641	2.010.165.072	34.710.643.218	9.529.989.127	2.480.492	114.487.892.550
Khấu hao trong kỳ	2.946.700.023	60.749.957	1.566.134.935	117.549.408	56.035.104	4.747.169.427
Phân loại sang chỉ phí trả trước	(1.890.948.223)	-	-	-	-	(1.890.948.223)
Số dư 30/06/2025	69.290.366.441	2.070.915.029	36.276.778.153	9.647.538.535	58.515.596	117.344.113.754
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	174.615.194.032	532.271.158	8.587.705.096	152.012.608	107.359.518.672	291.246.701.566
Tại ngày 30/06/2025	166.271.949.240	704.521.201	7.021.570.161	609.491.655	107.303.328.568	281.910.860.825

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 9.216.270.721
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 60.537.897.328

(1) Tài sản cố định hữu hình khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành Phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER,
số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/06/2025

Phụ lục số 02**18. Vốn chủ sở hữu****18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2024	2.302.629.813.123	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.746.974.205.007
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	127.074.066.160	127.074.066.160
Tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	36.921.639.735	-	(36.921.639.735)	-
Tạm chuyển số dư quỹ tăng vốn điều lệ	36.921.639.735	-	(36.921.639.735)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	(33.819.600.875)	(33.819.600.875)
Trích quỹ đầu tư phát triển bổ sung năm 2022	-	-	1.200.580.113	-	(1.200.580.113)	-
Lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước bổ sung năm 2022	-	-	-	-	(2.801.353.598)	(2.801.353.598)
Tạm tính lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(52.330.891.839)	(52.330.891.839)
Số dư 30/06/2024	2.339.551.452.858	343.275.169.383	1.200.580.113	101.069.222.501	-	2.785.096.424.855

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2025	2.384.873.085.849	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.829.217.477.733
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	155.847.652.146	155.847.652.146
Tạm trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	77.923.826.073	-	(77.923.826.073)	-
Tạm chuyển số dư quỹ tăng vốn điều lệ (1)	77.923.826.073	-	(77.923.826.073)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ phúc lợi (1)	-	-	-	-	(30.216.375.370)	(30.216.375.370)
Tạm tính lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(47.707.450.703)	(47.707.450.703)
Trích quỹ đầu tư phát triển bổ sung năm 2022	22.958.689	-	22.958.689	-	-	45.917.378
Tạm chuyển số dư quỹ bổ sung năm 2022 tăng vốn điều lệ (1)	-	-	(22.958.689)	-	-	(22.958.689)
Số dư 30/06/2025	2.462.819.870.611	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.907.164.262.495

(1) Tổng công ty tạm trích và kết chuyển số dư theo quy định hiện hành về Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp