

TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(HUD-BCTCHN/2025)

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | Trang |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất | 5 - 6 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 8 - 9 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 50 |



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà 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 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính TP. Hà Nội) cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ VND (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Thành viên

| | |
|-----------------------|------------|
| 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 Kiểm soát

| | |
|--------------------|--|
| Bà Lê Thị Thủy | Trưởng Ban kiểm soát |
| Bà Vũ Hải Anh | Kiểm soát viên |
| Ông Phạm Đình Hạnh | Kiểm soát viên (Bổ nhiệm ngày 16/6/2025) |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|---------------------|---|
| 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 |
| Ông Lê Tuấn Dũng | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/10/2025) |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động 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 hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số: 288/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 31/3/2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Một số Công ty con chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, cụ thể như sau: Các khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 44,04 tỷ VND (Tại ngày 01/01/2025 là 44,04 tỷ VND); Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn là 0,35 tỷ VND (tại ngày 31/12/2024 là 2,9 tỷ VND). Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dư dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.

Tại ngày 31/12/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình, dự án không biến động số dư qua nhiều năm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 với tổng giá trị là 29,31 tỷ VND. Công ty vẫn đang làm việc với Chủ đầu tư về việc thanh quyết toán các công trình này nên chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo của Tổng Công ty.

Tại các Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD6, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán, số lũy kế đến ngày 31/12/2025 lần lượt số tiền là 23,5 tỷ VND và 12,2 tỷ VND. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | VND |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 12.412.889.090.013 | 11.689.127.638.106 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 791.449.583.659 | 461.482.468.624 |
| 1. Tiền | 111 | | 636.168.622.521 | 417.519.414.979 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 155.280.961.138 | 43.963.053.645 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 214.164.282.700 | 169.470.399.714 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2 | 214.164.282.700 | 169.470.399.714 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.958.578.474.593 | 1.848.257.632.481 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 1.091.567.335.851 | 1.003.789.631.320 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 271.077.451.674 | 241.384.525.853 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 5.894.421.000 | 5.894.421.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.5 | 743.494.018.520 | 757.530.816.429 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (153.454.752.452) | (160.341.762.121) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.7 | 9.417.918.800.990 | 9.168.634.691.180 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 9.419.309.479.246 | 9.170.331.063.422 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (1.390.678.256) | (1.696.372.242) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 30.777.948.071 | 41.282.446.107 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.6 | 4.032.349.615 | 13.684.314.673 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 13.322.348.859 | 12.754.973.212 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.15 | 13.423.249.597 | 14.843.158.222 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260) | 200 | | 3.065.227.354.085 | 3.156.675.525.835 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 3.861.406.399 | 24.602.839.457 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.5 | 3.861.406.399 | 24.602.839.457 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 835.697.887.858 | 1.001.466.437.181 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 789.509.048.648 | 861.301.275.681 |
| - Nguyên giá | 222 | | 1.464.958.138.367 | 1.509.650.459.648 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (675.449.089.719) | (648.349.183.967) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.9 | 46.188.839.210 | 140.165.161.500 |
| - Nguyên giá | 228 | | 53.750.179.017 | 146.856.845.484 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (7.561.339.807) | (6.691.683.984) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 5.10 | 1.325.365.304.984 | 1.383.779.905.200 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 1.662.548.552.504 | 1.683.263.343.957 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (337.183.247.520) | (299.483.438.757) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | 5.11 | 825.590.359.193 | 677.936.956.466 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 93.421.804.335 | 59.580.676.605 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 732.168.554.858 | 618.356.279.861 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.12 | 45.022.419.320 | 46.738.521.176 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 40.564.705.268 | 42.280.807.124 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 5.460.000.000 | 5.460.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (1.002.285.948) | (1.002.285.948) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 29.689.976.331 | 22.150.866.355 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.6 | 29.689.976.331 | 22.150.866.355 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 15.478.116.444.098 | 14.845.803.163.941 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 11.592.730.197.859 | 11.017.446.033.473 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 4.824.672.453.887 | 5.051.316.637.419 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.13 | 433.582.617.724 | 371.371.263.897 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.14 | 172.308.490.663 | 186.800.526.075 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.15 | 308.224.350.688 | 1.341.358.764.330 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 182.836.747.855 | 151.932.179.473 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.16 | 552.447.930.498 | 273.082.942.078 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 256.591.335.272 | 181.626.479.176 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.17 | 377.212.586.789 | 258.879.800.856 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.18 | 2.367.245.893.938 | 2.151.690.703.530 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 59.966.515.207 | 16.106.700.847 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 114.255.985.253 | 118.467.277.157 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 6.768.057.743.972 | 5.966.129.396.054 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 5.16 | 4.456.995.769.763 | 3.800.432.776.504 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 56.116.366.689 | 60.919.412.913 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.17 | 485.397.106.765 | 317.726.059.946 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.18 | 1.568.845.057.330 | 1.713.669.767.329 |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 10.617.920.290 | 10.232.154.835 |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 69.629.029.976 | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | 120.456.493.159 | 63.149.224.527 |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 3.885.386.246.239 | 3.828.357.130.468 |
| (400 = 410+430) | | | | |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.19 | 3.885.386.246.239 | 3.828.357.130.468 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.531.505.738.634 | 2.384.873.085.849 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 69.869.991.100 | 69.870.000.000 |
| 5. Chênh lệch đánh giá tài sản | 416 | | 184.170.056.544 | 343.275.169.383 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 75.095.637.954 | 74.555.640.647 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 4.494.473 | 4.494.473 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 107.704.414.708 | 64.408.742.527 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 54.140.678.764 | 1.850.519.876 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 53.563.735.944 | 62.558.222.651 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | 101.069.222.501 |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 917.035.912.826 | 790.300.775.088 |
| II- Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | | |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 15.478.116.444.098 | 14.845.803.163.941 |
| (440 = 300+400) | | | | |

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc




Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----|-----|-------------------|-------------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 4.577.826.311.470 | 4.192.746.686.309 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 6.1 | 3.146.871.776 | 1.429.212.700 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | 6.1 | 4.574.679.439.694 | 4.191.317.473.609 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 3.070.071.749.556 | 2.720.765.422.367 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 1.504.607.690.138 | 1.470.552.051.242 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 48.576.371.788 | 28.325.243.033 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 200.021.249.653 | 287.330.671.352 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 192.504.484.207 | 280.198.064.398 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 2.414.378.506 | (2.078.397.076) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 164.894.190.091 | 254.086.749.033 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 670.031.812.871 | 516.845.310.336 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)} | 30 | | 520.651.187.817 | 438.536.166.478 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 30.853.368.114 | 22.828.522.124 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 6.6 | 21.432.112.393 | 32.933.776.365 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | 6.6 | 9.421.255.721 | (10.105.254.241) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40) | 50 | | 530.072.443.538 | 428.430.912.237 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | 137.565.923.533 | 149.777.229.018 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 255.810.113 | 1.495.842.743 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 392.250.709.892 | 277.157.840.476 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 345.484.717.361 | 240.720.659.465 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 46.765.992.531 | 36.437.181.011 |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

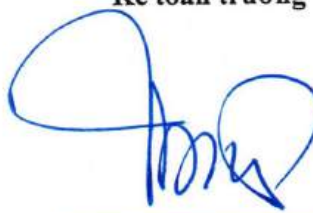
Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----|----|--------------------------|-------------------------|
| | | | VND | VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 530.072.443.538 | 428.430.912.237 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 93.645.727.524 | 89.715.357.144 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 106.296.140.681 | 3.908.905.944 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 5.039 | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (36.548.854.054) | (12.146.820.782) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 192.504.484.207 | 280.198.064.398 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | 45.614.177.282 | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 931.584.124.217 | 790.106.413.941 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (37.710.684.667) | 26.864.620.431 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (282.819.543.554) | (1.195.376.559.284) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 303.991.140.519 | 1.517.198.933.397 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 8.213.828.619 | 46.571.384.414 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (222.678.643.426) | (307.528.980.553) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (158.661.184.982) | (137.094.841.766) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 973.175.674 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (83.746.280.510) | (54.031.824.597) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 458.172.756.216 | 687.682.326.657 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (135.412.043.510) | (61.731.724.224) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 169.181.818 | 568.454.545 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (360.059.393.453) | (353.406.378.218) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 315.365.510.467 | 314.466.564.971 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 32.692.010.068 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 44.758.366.759 | 38.815.994.464 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (102.486.367.851) | (61.287.088.462) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----|-----|-------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 2.543.049.976.746 | 2.164.259.376.627 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (2.472.319.496.337) | (2.573.416.724.616) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (96.449.748.700) | (57.878.726.609) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | | (25.719.268.291) | (467.036.074.598) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | 329.967.120.074 | 159.359.163.597 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 461.482.468.624 | 302.123.305.027 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | (5.039) | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) | 70 | 5.1 | 791.449.583.659 | 461.482.468.624 |

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

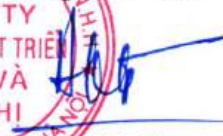


Bùi Hoàng Kiều



Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính TP. Hà Nội) cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ VND (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*). Theo Điều 20 Nghị định 366/2025/NĐ-CP quy định về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp, mức vốn điều lệ của doanh nghiệp được xác định lại tương ứng với vốn đầu tư của chủ sở hữu (mã số 411 trên bảng cân đối kế toán) theo Báo cáo tài chính năm tại thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất với thời điểm xác định lại vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, vốn đầu tư của chủ sở hữu tại HUD theo Báo cáo tài chính này là 2.531.505.738.634 đồng.

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.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành, nghề kinh doanh chính (theo giấy phép kinh doanh) gồm:

- 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.

1.3 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.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

| <u>Công ty Con</u> | <u>Hoạt động chính</u> | <u>Tỉ lệ góp vốn</u> | <u>Tỉ lệ biểu quyết</u> |
|--|---|----------------------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 | Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản | 62% | 62% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 | Xây dựng và kinh doanh Bất động sản | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3 | Xây dựng và kinh doanh Bất động sản | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 | Đầu tư và xây dựng | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6 | Đầu tư bất động sản | 51% | 51% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

| <u>Công ty Con</u> | <u>Hoạt động chính</u> | <u>Ti lệ góp vốn</u> | <u>Ti lệ biểu quyết</u> |
|--|--|----------------------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8 | Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9) | Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở | 54,8% | 54,8% |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC | Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND | Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới | 51% | 51% |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang | Xây dựng và kinh doanh Bất động sản | 51% | 51% |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS | Kinh doanh bất động sản | 100% | 100% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE | Kinh doanh bất động sản | 58,3% | 58,3% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo | Kinh doanh sân golf và bất động sản | 55% | 55% |
| <u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u> | | | |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Cho thuê căn hộ và văn phòng | 27,3% | 27,3% |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá | Kinh doanh bất động sản | 20,89% | 20,89% |

Các Ban quản lý, đơn vị phụ 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, tỉnh 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. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 của 02 Chi nhánh là Báo cáo tài chính cuối cùng do 02 Chi nhánh lập. Tại thời điểm 01/07/2023 Tổng Công ty đã phản ánh, chuyển số dư gộp của 02 Chi nhánh trên vào số liệu Văn phòng Tổng Công ty. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến giải thể Chi nhánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập vào năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, các Công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá – 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc ghi nhận 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- 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 vốn chủ sở hữu.
- 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. Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào 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.

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.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

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:

| | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 20 - 50 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 09 |
| Thiết bị văn phòng | 03 - 05 |
| Phương tiện vận tải | 06 |

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.

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.

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

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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa 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. 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:

| | <u>Số năm</u> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 20 - 50 |

Thanh lý: 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 hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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 kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, 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). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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.

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 hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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. 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.
- ...

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

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 hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty .

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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

Đối với 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hợp đồng xây dựng

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

- (i) Trường hợp 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 phân công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Tổng Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu (Tiếp theo)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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 đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 49.656.621.920 | 18.128.404.697 |
| Tiền gửi ngân hàng | 586.512.000.601 | 399.391.010.282 |
| Các khoản tương đương tiền | 155.280.961.138 | 43.963.053.645 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | 155.280.961.138 | 43.963.053.645 |
| Tổng | 791.449.583.659 | 461.482.468.624 |

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | 214.164.282.700 | 214.164.282.700 | 169.470.399.714 | 169.470.399.714 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 214.164.282.700 | 214.164.282.700 | 169.470.399.714 | 169.470.399.714 |
| Tổng | 214.164.282.700 | 214.164.282.700 | 169.470.399.714 | 169.470.399.714 |

5.3 Phải thu khách hàng

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ngắn hạn | 1.091.567.335.851 | 1.003.789.631.320 |
| Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Bắc Ninh | 34.485.908.476 | 34.485.908.476 |
| UBND phường Sơn Tây (trước đây là UBND Thị xã Sơn Tây) | 80.659.060.180 | 80.659.060.180 |
| Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*) | 4.252.184.483 | 14.252.184.483 |
| Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp) | - | 48.115.685.326 |
| Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội | 100.683.749.408 | 100.683.749.408 |
| UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang | 29.014.907.385 | 19.955.519.233 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư XD Đô thị Việt Nam (***) | 13.919.112.987 | 13.919.112.987 |
| Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**) | 28.134.054.390 | 24.368.031.723 |
| Phải thu khách hàng khác | 800.418.358.542 | 667.350.379.504 |
| Tổng | 1.091.567.335.851 | 1.003.789.631.320 |

(*): 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 4.252.184.483 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền 28.134.054.390 đồng.

(***): 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.4 Trả trước cho người bán

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 271.077.451.674 | 241.384.525.853 |
| Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng) | 5.278.840.688 | 5.278.840.688 |
| Ban QLDA Đầu tư hạ tầng xã Sơn Đồng (trước đây là Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (*)) | 19.111.307.320 | 19.111.307.320 |
| Ban bồi thường GPMB thành phố Thủ Đức (trước đây là Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM) | 22.357.982.307 | 22.357.982.307 |
| Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thủ Dầu Một | 12.346.698.778 | 54.093.748.988 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương | 15.655.666.210 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh | 17.130.268.112 | - |
| Các đối tượng khác | 179.196.688.259 | 140.542.646.550 |
| Tổng | 271.077.451.674 | 241.384.525.853 |

(*): 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 Ban QLDA Đầu tư hạ tầng xã Sơn Đồng với số tiền 19.111.307.320 đồng.

5.5 Phải thu khác

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 743.494.018.520 | (50.241.358.642) | 757.530.816.429 | (51.923.045.478) |
| - Ký cược, ký quỹ | 63.874.936.896 | - | 73.247.220.567 | - |
| - Tạm ứng | 112.269.209.393 | - | 124.021.379.022 | - |
| - Phải thu khác | 567.349.872.231 | (50.241.358.642) | 560.262.216.840 | (51.923.045.478) |
| + <i>Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)</i> | 46.217.733.000 | (46.217.733.000) | 46.217.733.000 | (46.217.733.000) |
| + Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng) | 739.031.000 | (739.031.000) | 5.705.312.478 | (5.705.312.478) |
| + Tiền đền bù GPMB tại các dự án | 447.256.775.629 | - | 408.703.789.211 | - |
| + Lãi phải thu về tiền gửi, cho vay | 7.448.756.206 | - | 6.939.946.678 | - |
| + Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco | - | - | 15.337.572.099 | - |
| + Phải thu khác | 65.687.576.396 | (3.284.594.642) | 77.357.863.374 | - |
| Dài hạn | 3.861.406.399 | - | 24.602.839.457 | - |
| - Phải thu dài hạn khác | 406.587.399 | - | 20.886.670.457 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 3.454.819.000 | - | 3.716.169.000 | - |
| Tổng | 747.355.424.919 | (50.241.358.642) | 782.133.655.886 | (51.923.045.478) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

(*) 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 Cổ phần 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.

5.6 Chi phí trả trước

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 4.032.349.615 | 13.684.314.673 |
| Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng | 808.320.798 | 793.779.940 |
| Chi phí bảo hiểm | - | 8.533.653 |
| Chi phí lãi vay chờ phân bổ | - | 914.822.433 |
| Chi phí bán hàng chờ phân bổ | 3.022.482.758 | 11.069.721.451 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 201.546.059 | 897.457.196 |
| Dài hạn | 29.689.976.331 | 22.150.866.355 |
| Chi phí thuê văn phòng | 147.096.774 | 147.096.774 |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 8.060.181.471 | 10.112.601.348 |
| Chi phí cải tạo sửa chữa | 12.374.741.752 | 5.540.532.409 |
| Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang) | 1.999.194.587 | 2.088.047.687 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 7.108.761.747 | 4.262.588.137 |
| Tổng | 33.722.325.946 | 35.835.181.028 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7 Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 5.016.873.735 | - | 5.598.369.396 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 144.906.604 | - | 93.861.626 | - |
| Chi phí SX KDDD | 9.364.512.464.486 | (1.390.678.256) | 9.084.079.235.270 | (1.696.372.242) |
| Thành phẩm | 43.336.918.796 | - | 73.297.713.328 | - |
| Hàng hóa | 6.298.315.625 | - | 7.261.883.802 | - |
| Tổng | 9.419.309.479.246 | (1.390.678.256) | 9.170.331.063.422 | (1.696.372.242) |

Tại ngày 31/12/2025, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản 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 (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng |
|--|---------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 1.128.440.365.589 | 140.888.054.338 | 109.028.270.075 | 15.277.596.079 | 116.016.173.567 | 1.509.650.459.648 |
| Tăng trong năm | 30.043.760.365 | 2.415.950.124 | 2.340.217.556 | 1.684.010.269 | - | 36.483.938.314 |
| Mua trong năm | 5.978.961.964 | 2.415.950.124 | 2.340.217.556 | 1.684.010.269 | - | 12.419.139.913 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản | 3.284.724.153 | - | - | - | - | 3.284.724.153 |
| Tăng khác | 20.780.074.248 | - | - | - | - | 20.780.074.248 |
| Giảm trong năm | 76.985.646.749 | 8.818.000 | 3.977.748.028 | 203.891.818 | 155.000 | 81.176.259.595 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 949.166.471 | 164.469.091 | - | 1.113.635.562 |
| Giảm theo Quyết định 203/QĐ-BXD | 68.993.879.989 | 8.818.000 | 564.570.286 | - | - | 69.567.268.275 |
| Phân loại sang chi phí trả trước | 7.991.766.760 | - | - | - | 155.000 | 7.991.921.760 |
| Giảm do hợp nhất thanh lý Công ty con | - | - | 2.464.011.271 | 39.422.727 | - | 2.503.433.998 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 1.081.498.479.205 | 143.295.186.462 | 107.390.739.603 | 16.757.714.530 | 116.016.018.567 | 1.464.958.138.367 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 419.616.871.482 | 109.784.064.259 | 95.789.987.948 | 14.087.307.942 | 9.070.952.336 | 648.349.183.967 |
| Tăng trong năm | 37.755.174.598 | 6.075.293.690 | 5.298.871.381 | 642.886.025 | 68.718.818 | 49.840.944.512 |
| Khấu hao trong năm | 37.755.174.598 | 6.075.293.690 | 5.298.871.381 | 642.886.025 | 68.718.818 | 49.840.944.512 |
| Giảm trong năm | 18.882.691.563 | - | 3.654.455.379 | 203.891.818 | - | 22.741.038.760 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 949.166.471 | 164.469.091 | - | 1.113.635.562 |
| Phân loại sang chi phí trả trước | 1.890.948.223 | - | - | - | - | 1.890.948.223 |
| Giảm theo Quyết định 203/QĐ-BXD | 16.991.743.340 | - | 451.656.229 | - | - | 17.443.399.569 |
| Giảm do hợp nhất thanh lý Công ty con | - | - | 2.253.632.679 | 39.422.727 | - | 2.293.055.406 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 438.489.354.517 | 115.859.357.949 | 97.434.403.950 | 14.526.302.149 | 9.139.671.154 | 675.449.089.719 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 708.823.494.107 | 31.103.990.079 | 13.238.282.127 | 1.190.288.137 | 106.945.221.231 | 861.301.275.681 |
| Tại 31/12/2025 | 643.009.124.688 | 27.435.828.513 | 9.956.335.653 | 2.231.412.381 | 106.876.347.413 | 789.509.048.648 |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 201.827.613.802 đồng.

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 259.453.364.267 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 189.965.494.515 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tổng |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 144.885.494.792 | 1.971.350.692 | 146.856.845.484 |
| Tăng trong năm | - | 731.500.000 | 731.500.000 |
| Mua trong năm | - | 731.500.000 | 731.500.000 |
| Giảm trong năm | 93.743.166.467 | 95.000.000 | 93.838.166.467 |
| Giảm theo QĐ 203/QĐ-BXD | 93.743.166.467 | 95.000.000 | 93.838.166.467 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 51.142.328.325 | 2.607.850.692 | 53.750.179.017 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 4.978.896.845 | 1.712.787.139 | 6.691.683.984 |
| Tăng trong năm | 698.147.488 | 266.508.335 | 964.655.823 |
| Khấu hao trong năm | 698.147.488 | 266.508.335 | 964.655.823 |
| Giảm trong năm | - | 95.000.000 | 95.000.000 |
| Giảm theo QĐ 203/QĐ-BXD | - | 95.000.000 | 95.000.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 5.677.044.333 | 1.884.295.474 | 7.561.339.807 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Tại 01/01/2025 | 139.906.597.947 | 258.563.553 | 140.165.161.500 |
| Tại 31/12/2025 | 45.465.283.992 | 723.555.218 | 46.188.839.210 |

Giá trị còn lại tài sản cố định vô hình cầm cố thế chấp ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là: 16.933.213.050 VND (Tại ngày 01/01/2025 là: 17.437.651.738 VND)

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 720.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 720.000.000 đồng).

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|--|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| a. Bất động sản đầu tư cho thuê | | | | |
| Nguyên giá | 1.683.263.343.957 | 613.328.918 | 21.328.120.371 | 1.662.548.552.504 |
| - Quyền sử dụng đất | 1.350.907.078 | - | - | 1.350.907.078 |
| - Nhà | 1.681.912.436.879 | 613.328.918 | 21.328.120.371 | 1.661.197.645.426 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 299.483.438.757 | 43.009.309.007 | 5.309.500.244 | 337.183.247.520 |
| - Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| - Nhà | 299.483.438.757 | 43.009.309.007 | 5.309.500.244 | 337.183.247.520 |
| Giá trị còn lại | 1.383.779.905.200 | (42.395.980.089) | 16.018.620.127 | 1.325.365.304.984 |
| - Quyền sử dụng đất | 1.350.907.078 | - | - | 1.350.907.078 |
| - Nhà | 1.382.428.998.122 | (42.395.980.089) | 16.018.620.127 | 1.324.014.397.906 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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 Bình Thạnh, 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 31/12/2025 của tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Tp Hà Nội và tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Bình Thạnh, 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 (xem Thuyết minh số 5.18).

+ 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 Nhà 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.

- Các căn hộ dự án nhà ở xã hội 01 (N0XH-01) của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang quản lý, hiện đang thực hiện cho thuê.

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Định Công, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 56.612.572.565 VND (tại 01/01/2025 là 58.402.278.617 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại 01/01/2025 là: 9.018.056.342 VND).

- Bất động sản đầu tư của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8 là bất động sản cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, phường Định Công, TP Hà Nội.

- Bất động sản Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các toà nhà: 517,2 m² tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m² tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm).

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong năm là 280.569.779.531 VND, giá vốn tương ứng hoạt động này là 170.099.550.560 VND.

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 hợp nhất. Tại ngày 31/12/2025, 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 hợp nhất 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 năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 93.421.804.335 | 93.421.804.335 | 59.580.676.605 | 59.580.676.605 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 93.421.804.335 | 93.421.804.335 | 59.580.676.605 | 59.580.676.605 |
| Chi phí XDCB dở dang | 732.168.554.858 | 732.168.554.858 | 618.356.279.861 | 618.356.279.861 |
| Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây | 3.962.955.281 | 3.962.955.281 | 3.962.955.281 | 3.962.955.281 |
| Dự án Trường Mầm non Hoa Ban- Đồng Bầm- Thái Nguyên | 12.955.098.096 | 12.955.098.096 | 1.160.068.199 | 1.160.068.199 |
| Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số | 494.000.000 | 494.000.000 | 494.000.000 | 494.000.000 |
| Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm | 453.070.973 | 453.070.973 | 439.182.084 | 439.182.084 |
| Sửa chữa lớn TSCĐ | 4.968.091.984 | 4.968.091.984 | 7.264.170.557 | 7.264.170.557 |
| Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương | 707.897.120.039 | 707.897.120.039 | 599.067.846.226 | 599.067.846.226 |
| Căn hộ chung cư dự án CT1, KĐT M Kim Chung - Di Trạch | - | - | 5.968.057.514 | 5.968.057.514 |
| Dịch vụ triển khai phần mềm | 1.438.218.485 | 1.438.218.485 | - | - |
| Tổng | 825.590.359.193 | 825.590.359.193 | 677.936.956.466 | 677.936.956.466 |

Tại ngày 31/12/2025, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền 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 (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Tỷ lệ | | 31/12/2025 (VND) | | | 01/01/2025 (VND) | | |
|--|----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| | | | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | Vốn năm giữ | Quyền biểu quyết | | | | | | |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết | | | | | | | | |
| Công ty Liên doanh Vinapon (1) | 27,30% | 27,30% | 40.564.705.268 | - | - | 42.280.807.124 | - | - |
| Công ty CP Khách sạn và Du lịch Bảo Việt (3) | | | 32.969.384.068 | - | - | 32.447.100.424 | - | - |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá | 20,89% | 20,89% | - | - | - | 6.740.363.233 | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (2) | 30,00% | 30,00% | 7.595.321.200 | - | - | 3.093.343.467 | - | - |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | 5.460.000.000 | (1.002.285.948) | | 5.460.000.000 | (1.002.285.948) | |
| Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam | | | 2.610.000.000 | (1.002.285.948) | | 2.610.000.000 | (1.002.285.948) | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO | | | 2.850.000.000 | - | | 2.850.000.000 | - | |
| Tổng | | | 46.024.705.268 | (1.002.285.948) | (*) | 47.740.807.124 | (1.002.285.948) | (*) |

(1): 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%. Tại ngày 31/12/2025, giá trị vốn góp của Tổng Công ty là 2.047.500 USD trong Vốn điều lệ của Công ty là 7.500.000 USD, chiếm tỷ lệ sở hữu 27,3% Vốn điều lệ. 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.

(2): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (Công ty con của Tổng Công ty) cam kết góp 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(3): Trong năm, Tổng Công ty thực hiện thoái vốn thành công tại Công ty cổ phần Khách sạn và Du lịch Bảo Việt theo Quyết định 858/QĐ-BXD ngày 18/8/2023 của Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án Cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

(*): Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13 Phải trả người bán

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| a. Ngắn hạn | 433.582.617.724 | 433.582.617.724 | 371.371.263.897 | 371.371.263.897 |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam | 20.373.534.548 | 20.373.534.548 | 20.653.459.817 | 20.653.459.817 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Mê Linh | 33.311.651.445 | 33.311.651.445 | 18.898.715.753 | 18.898.715.753 |
| Công ty CP Xây dựng HUD Invest | 79.593.255.996 | 79.593.255.996 | 41.694.268.598 | 41.694.268.598 |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1 | 53.969.803.341 | 53.969.803.341 | 41.319.580.806 | 41.319.580.806 |
| Các đối tượng khác | 246.334.372.394 | 246.334.372.394 | 248.805.238.923 | 248.805.238.923 |
| Tổng | 433.582.617.724 | 433.582.617.724 | 371.371.263.897 | 371.371.263.897 |

5.14 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Khách hàng Dự án Bình Giang - Hải Dương | 39.630.522.077 | - |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang | - | 2.564.678.000 |
| Người mua trả tiền trước khác | 132.677.968.586 | 184.235.848.075 |
| Tổng | 172.308.490.663 | 186.800.526.075 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2025 |
| Phải nộp | 1.341.358.764.330 | 918.153.634.282 | 1.951.288.047.924 | 308.224.350.688 |
| Thuế giá trị gia tăng | 19.195.615.543 | 258.916.188.035 | 234.192.544.070 | 43.919.259.508 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 2.546.385.669 | 8.236.539.817 | 9.344.118.629 | 1.438.806.857 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 134.097.935.279 | 135.840.400.540 | 157.468.782.829 | 112.469.552.990 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.950.383.149 | 39.439.577.477 | 41.155.034.901 | 2.234.925.725 |
| <i>Phát sinh trong năm</i> | <i>3.945.685.388</i> | <i>39.439.577.477</i> | <i>41.150.337.140</i> | <i>2.234.925.725</i> |
| <i>Giảm do hợp nhất</i> | <i>4.697.761</i> | <i>-</i> | <i>4.697.761</i> | <i>-</i> |
| Thuế tài nguyên | 169.196.000 | 1.060.014.000 | 1.063.857.200 | 165.352.800 |
| Thuế môn bài và các loại thuế phí khác | 38.692.547 | 2.801.570.425 | 2.840.262.972 | - |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 906.986.896.516 | 454.707.443.226 | 1.295.701.592.352 | 65.992.747.390 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 274.373.659.627 | 17.151.900.762 | 209.521.854.971 | 82.003.705.418 |
| <i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i> | <i>85.221.183.233</i> | <i>83.010.235.454</i> | <i>86.932.381.850</i> | <i>81.299.036.837</i> |
| <i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN năm nay</i> | <i>-</i> | <i>81.303.990.709</i> | <i>4.953.872</i> | <i>81.299.036.837</i> |
| <i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN bổ sung năm trước</i> | <i>85.221.183.233</i> | <i>1.706.244.745</i> | <i>86.927.427.978</i> | <i>-</i> |
| <i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)</i> | <i>189.152.476.394</i> | <i>(65.858.334.692)</i> | <i>122.589.473.121</i> | <i>704.668.581</i> |
| Phải thu | 14.843.158.222 | 4.601.312.549 | 3.181.403.924 | 13.423.249.597 |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa | 9.142.653.864 | 2.222.715.395 | 993.205.057 | 7.913.143.526 |
| <i>Phát sinh trong kỳ</i> | <i>8.524.070.510</i> | <i>1.604.132.041</i> | <i>993.205.057</i> | <i>7.913.143.526</i> |
| <i>Giảm do hợp nhất</i> | <i>618.583.354</i> | <i>618.583.354</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.382.803.688 | 2.206.496.214 | 1.192.402.153 | 4.368.709.627 |
| <i>Phát sinh trong năm</i> | <i>4.901.830.467</i> | <i>1.725.522.993</i> | <i>1.192.402.153</i> | <i>4.368.709.627</i> |
| <i>Giảm do hợp nhất</i> | <i>480.973.221</i> | <i>480.973.221</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Thuế thu nhập cá nhân | 176.458.368 | 168.473.650 | 86.162.908 | 94.147.626 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 3.627.290 | 3.627.290 | 909.633.806 | 909.633.806 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 137.615.012 | - | - | 137.615.012 |

(*): Trong năm, Công ty cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang hạch toán giảm tiền sử dụng đất của Quyết định giao đất đợt 3 dự án Phước Long theo QĐ số 1902-QĐ-UBND ngày 03/11/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa, số tiền 188.172.201.993 VND.

5.16 Chi phí phải trả

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 552.447.930.498 | 273.082.942.078 |
| Trích trước chi phí công trình, dự án | 470.002.172.578 | 227.877.279.097 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 52.068.207.016 | 13.289.871.588 |
| Trích trước chi phí bán hàng | 9.854.025.341 | 14.926.749.467 |
| Chi phí thuê đất | 3.901.464.206 | 1.922.911.777 |
| Chi phí khác | 16.622.061.357 | 15.066.130.149 |
| Dài hạn | 4.456.995.769.763 | 3.800.432.776.504 |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot | 4.460.938.328 | 4.735.129.933 |
| Trích trước chi phí công trình, dự án | 4.452.534.831.435 | 3.795.697.646.571 |
| Tổng | 5.009.443.700.261 | 4.073.515.718.582 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 Phải trả khác

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 377.212.586.789 | 258.879.800.856 |
| Kinh phí công đoàn | 573.973.911 | 312.056.417 |
| Bảo hiểm xã hội | 25.202.041 | 1.374.789.297 |
| Bảo hiểm y tế | 571.661 | 68.181.956 |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn | 73.851.187.523 | 69.054.729.462 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 256.507 | 23.939.295 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 302.761.395.146 | 188.046.104.429 |
| <i>Lãi phải trả</i> | <i>1.153.950.204</i> | <i>9.727.874.534</i> |
| <i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i> | <i>23.410.650.740</i> | <i>40.012.212.772</i> |
| <i>Phải trả các đội thi công</i> | <i>15.024.281.042</i> | <i>35.431.706.127</i> |
| <i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (5)</i> | <i>9.354.951.212</i> | <i>9.340.928.391</i> |
| <i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i> | <i>-</i> | <i>23.237.081</i> |
| <i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i> | <i>8.195.285.558</i> | <i>9.938.955.898</i> |
| <i>Tiền đặt cọc mua Bất động sản (6)</i> | <i>82.010.482.671</i> | <i>-</i> |
| <i>Phải trả phải nộp khác</i> | <i>163.611.793.719</i> | <i>83.571.189.626</i> |
| Dài hạn | 485.397.106.765 | 317.726.059.946 |
| Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư phát triển Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2) | 76.186.196.565 | 73.015.981.188 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2) | 79.360.621.425 | 75.725.940.823 |
| Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam (3) | 53.550.735.994 | - |
| Ngân sách nhà nước cấp vốn thực hiện dự án (tài sản hình thành HUD không quản lý) (4) | 101.069.222.501 | - |
| Phải trả dài hạn khác | 31.207.722.289 | 24.961.529.944 |
| Tổng | 862.609.693.554 | 576.605.860.802 |

(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, phường Tăng Nhơn Phú, 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 và 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 Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)

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, tại phường Xuân Hương - 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) Hợp đồng liên danh Hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/2024/BCC/HUD2-HT ngày 22/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 (HUD2) và Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam (HT Việt Nam);

- Tên dự án: Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công;
- Địa điểm: Phường Bách Quang và phường Bá Xuyên, tỉnh Thái Nguyên;
- Diện tích quy hoạch 12,206 ha;
- Dân số khoảng 2.000 người;
- Tổng mức đầu tư: 432,46 tỷ đồng;
- Thời gian thực hiện dự án: Đến hết quý IV/2026.

Tỷ lệ góp vốn và phân chia lợi nhuận HUD2 30%, HT Việt Nam 70%. Các bên ủy quyền cho HUD2 đại diện cho HT Việt Nam thực hiện các thủ tục pháp lý với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản, tài liệu để thực hiện các thủ tục giao đất, định giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhận bàn giao đất ngoài thực địa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án; Các thủ tục thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở và kỹ thuật thi công, xin cấp giấy phép xây dựng và các công việc khác có liên quan đến công tác đầu tư, thi công xây dựng các công trình của dự án theo quy định của pháp luật và các vấn đề phát sinh trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án.

(4): Đây là nguồn kinh phí ngân sách nhà nước cấp cho Tổng Công ty HUD để triển khai các dự án: Dự án Đường bao quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I và II, Dự án Cửa Ô phía Nam Hà Nội phục vụ cho mục đích công cộng thuộc cơ sở hạ tầng kỹ thuật của các địa phương, khi xây dựng hoàn thành sẽ bàn giao cho thành phố Hà Nội quản lý và sử dụng.

(5): 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 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.

(6): Các khoản đặt cọc tiền mua bất động sản tại Dự án Bình Giang đã ký hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND với các cá nhân.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2025 (VND) | | Phát sinh trong năm (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 2.367.245.893.938 | 2.367.245.893.938 | 2.506.904.210.888 | 2.291.349.020.480 | 2.151.690.703.530 | 2.151.690.703.530 |
| Ngân hàng TMCP BIDV (1) | 645.150.942.879 | 645.150.942.879 | 829.052.375.000 | 662.056.370.680 | 478.154.938.559 | 478.154.938.559 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (2) | 58.163.054.037 | 58.163.054.037 | 127.585.913.146 | 134.796.458.139 | 65.373.599.030 | 65.373.599.030 |
| Các ngân hàng khác (3) | 59.683.377.454 | 59.683.377.454 | 107.912.793.065 | 102.766.925.096 | 54.537.509.485 | 54.537.509.485 |
| Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4) | 50.867.432.000 | 50.867.432.000 | 51.367.432.000 | 41.814.567.000 | 41.314.567.000 | 41.314.567.000 |
| Công ty Liên doanh Vinapon (5) | 15.826.729.846 | 15.826.729.846 | 15.826.729.846 | 13.044.885.145 | 13.044.885.145 | 13.044.885.145 |
| Các đối tượng khác (6) | 339.590.839.809 | 339.590.839.809 | 171.524.130.731 | 305.002.066.189 | 473.068.775.267 | 473.068.775.267 |
| <i>Phát sinh trong kỳ</i> | <i>339.590.839.809</i> | <i>339.590.839.809</i> | <i>171.524.130.731</i> | <i>254.084.066.189</i> | <i>422.150.775.267</i> | <i>422.150.775.267</i> |
| <i>Giảm do hợp nhất</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>50.918.000.000</i> | <i>50.918.000.000</i> | <i>50.918.000.000</i> |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP BIDV (7) | 413.500.000.000 | 413.500.000.000 | 413.500.000.000 | 238.860.790.572 | 238.860.790.572 | 238.860.790.572 |
| Trái phiếu phát hành | - | - | 2.750.000.000 | 600.000.000.000 | 597.250.000.000 | 597.250.000.000 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (8) | 783.463.517.913 | 783.463.517.913 | 783.463.517.913 | 54.175.429.948 | 54.175.429.948 | 54.175.429.948 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | - | - | 2.921.319.187 | 129.764.774.697 | 126.843.455.510 | 126.843.455.510 |
| Các đối tượng khác | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 9.066.753.014 | 9.066.753.014 | 9.066.753.014 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

| | 31/12/2025 (VND) | | Phát sinh trong năm (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn | 1.568.845.057.330 | 1.568.845.057.330 | 1.239.780.602.958 | 1.384.605.312.957 | 1.713.669.767.329 | 1.713.669.767.329 |
| Ngân hàng TMCP BIDV (7) | 958.170.619.647 | 958.170.619.647 | 1.087.835.499.884 | 1.123.850.794.083 | 994.185.913.846 | 994.185.913.846 |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (8) | 290.826.051.007 | 290.826.051.007 | 88.086.716.398 | 213.110.066.404 | 415.849.401.013 | 415.849.401.013 |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (10) | 60.218.386.676 | 60.218.386.676 | 60.218.386.676 | - | - | - |
| Các đối tượng khác (9) | 259.630.000.000 | 259.630.000.000 | 3.640.000.000 | 47.644.452.470 | 303.634.452.470 | 303.634.452.470 |
| Tổng | 3.936.090.951.268 | 3.936.090.951.268 | 3.746.684.813.846 | 3.675.954.333.437 | 3.865.360.470.859 | 3.865.360.470.859 |
| <i>Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan - Chi tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính</i> | <i>15.826.729.846</i> | <i>15.826.729.846</i> | <i>15.826.729.846</i> | <i>-</i> | <i>13.044.885.145</i> | <i>13.044.885.145</i> |

<1> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

+ 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 Gia Định, TP. Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, phường 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, TP. Hà Nội.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/135338/HĐTD ngày 01/12/2025 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 30/11/2026. 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 Gia Định, TP. Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, phường 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.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/135009/HĐTD ngày 25/08/2025. Hạn mức cấp tín dụng 20 tỷ đồng, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh,... được chuyển tiếp từ hợp đồng 01/2024/135009/HĐTD ngày 26/12/2024, hạn mức bảo lãnh khác không quá 16 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/135009/HĐBD ngày 09/12/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/135009/HĐBD ngày 10/12/2021, các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2025/177867/HĐTD giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 ngày 10/01/2025, hạn mức: 50 tỷ VND với thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/12/2025. Lãi suất được xác định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất tại từng thời kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phát hành và LC phục vụ hoạt động thi công. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ vốn vay, phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty. Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ.

+ Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2024/177867/HĐTD giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 ngày 26/12/2024, hạn mức thấu chi: 7 tỷ VND và thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong sản xuất kinh doanh. Lãi suất trong hạn: 5%/ năm cố định đến ngày 18/03/2025, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần lãi suất bằng LSTK trả sau của KHCN kỳ hạn 6 tháng + 2,0%/năm. Tài sản cầm cố: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2024/177876/HĐTG/HUD3-BIDV kỳ hạn 1 tháng với số tiền 7 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2025/289345/HĐTD ký ngày 24/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/10/2025. Thời hạn vay: được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

<2> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202500103 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng 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.

+ Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202400615 ngày 06/11/2024 với nội dung như sau: Hạn mức cấp tín dụng: 15.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay: Được điều chỉnh cụ thể trên từng Giấy nhận nợ; Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: Bù đắp chi phí và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; Tài sản thế chấp: Được quy định cụ thể tại hợp đồng hạn mức tín dụng số 6360-LAV-202400615.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<3> Bao gồm các hợp đồng vay với các Ngân hàng khác:

+ Ngày 21/07/2023 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số HAN/000095/23 ngày 21/07/2023 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn vay tối đa 8 tháng. Mục đích vay là để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Lãi suất và phí 2.25%/năm+ Lãi suất tiền gửi VNĐ kỳ hạn tương ứng; Lãi suất được xác định dựa trên các mức lãi suất tiền gửi áp dụng tại thời điểm ngày rút tiền. Tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất địa chỉ 20 Kiốt thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: P. Tân Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai.

+ Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 20/2021/HỆTDTDH-PN/SHB.120302 ngày 11/05/2021, giữa ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội Chi nhánh Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang với số tiền cho vay 30.000.000.000 đồng, trong đó tổng số giải ngân để đầu tư xây dựng và kinh doanh Nhà ở xã hội lô NOXH-02 Khu đô thị mới Phước Long theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn này và hợp đồng HMVV số 22/2021/HỆHM-PN/SHB.120302. Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Nhà ở Xã hội lô NOXH – 02 Khu đô thị mới Phước Long. Thời hạn cho vay: 60 tháng; Lãi suất theo từng kế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà ở xã hội lô NOXH-02 Khu đô thị mới Phước Long

<4> Bao gồm các hợp đồng vay với Cán bộ nhân viên tại Tổng Công ty:

+ 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 19/4/2024 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 6474/QĐ-HUD ngày 19/11/2025 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) 02 tháng cuối năm 2025. 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, thực hiện các chương trình đầu tư dự án của Tổng Công ty và phục vụ các nhu cầu chi tiêu khác theo quy định. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng. Lãi suất 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 6,5%/năm, 09 tháng 7%/năm, 12 tháng 7,5%/năm.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<5> Bao gồm các hợp đồng vay với Công ty Liên doanh Vinapon:

+ 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.

+ Hợp đồng vay vốn số 06/2025/HĐVV/HUD-VNP ngày 10/11/2025 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 với số tiền cho vay là 1.051.182.495 đồng. Hợp đồng vay theo hình thức vay 06 tháng lãi suất 4,6%/năm, phương thức trả lãi 06 tháng một lần vào cuối kỳ, hợp đồng tự động gia hạn thời gian 06 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, đầu tư dự án của Tổng Công ty

<6> Bao gồm các hợp đồng vay với Các đối tượng khác:

+ Các khoản vay cá nhân của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD10 phục vụ đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, Hải Dương; thời hạn vay 12 tháng, từ tháng 1/2025 đến tháng 1/2026 lãi suất 10%/ năm; không có tài sản đảm bảo

+ Vay cá nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 theo Nghị quyết số 68/NQ-HĐQT và Nghị quyết số 46/NQ-HĐQT có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, lãi suất 13%/năm

+ Các khoản vay cá nhân khác của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 với lãi suất 9,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp

+ Khoản vay các cá nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE với thời hạn vay 1 năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với lãi suất 5,9%/năm và 7%/năm. Tài sản đảm bảo: tín chấp

+ Các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hud4 và các cá nhân khác trong theo Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022 và Nghị quyết số 44/NQ-HĐQT ngày 06/12/2024. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp

+ Nghị Quyết 656/NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland ngày 28/4/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty về vay vốn cá nhân và tổ chức phi tín dụng trong thời hạn 12 tháng, lãi suất 13%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

7> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

- + Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTĐ - 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 Đông Tăng Long, phường Long Phước, 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 Đông 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.
- + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTĐ-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 Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh.
- + Hợp đồng tín dụng số 01/2023/2208550/HĐTĐ ngày 06/5/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang với tổng hạn mức cho vay à 90.000.000.000 VND. Mục đích vay: Các khoản vay được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án Chung cư CCU-01. Thời hạn của các khoản vay theo hợp đồng là 36 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng này. Biện pháp đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn tự có và vốn vay (cho dù đang có hay sẽ hình thành trong tương lai) thuộc dự án đầu tư xây dựng Chung cư CCU-01.
- + Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTĐ ký ngày 06/5/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- + Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/ HĐTĐ giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland ngày 04/12/2024. Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 VND; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng cố định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn cố định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2025/135338/HĐTD ngày 06/10/2025 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 tối đa là 300 tỷ đồng nhưng không vượt quá 12,5% tổng mức đầu tư (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư toà nhà văn phòng HUD Tower. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án. Thời hạn vay: 48 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: Quyền sử dụng đất và toà nhà văn phòng HUD Tower của Tổng Công ty được xây dựng tại ô đất số 2.4 NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

+ Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2025/135009/HĐTD ngày 31/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, tổng số dư khoản vay và bảo lãnh/L/C được phát hành tối đa là 300 tỷ đồng và không vượt quá 52,6% tổng mức đầu tư; Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa không quá 18 tháng. Mục đích vay: Cho vay thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ, phát hành bảo lãnh, mở L/C để thực hiện Dự án Sông Công bao gồm lãi vay trong thời gian thi công được tính trong tổng mức đầu tư dự án, không cho vay đối với chi phí ĐBGPMB. Biện pháp bảo đảm: Các quyền phát sinh từ dự án; Tài sản đảm bảo khách ngoài tài sản hình thành từ vốn vay (tối thiểu 5% dư nợ cấp tín dụng của dự án); Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

<8> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

+ 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, tỉnh Ninh Bình. 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, tỉnh Ninh Bình và các tài sản khác được Agribank chấp thuận.

+ 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 Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh. Biện pháp bảo đảm: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ, phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202501426 ngày 26/05/2025 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: 130,5 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 15 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí (không bao gồm VAT) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội CT-05 và CT-06, Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội. Biện pháp đảm bảo: Giá trị quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE829015 số vào sổ cấp GCN: CT 12060 và DE829028 số cấp vào sổ cấp GCN: CT 12059 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 29/04/2022.

<9> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Các đối tượng khác

+ Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 24 tháng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, lãi suất 14%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

+ Khoản vay giữa tổ chức và các cá nhân của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang với lãi suất cho vay 12%/năm bằng lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa cho doanh nghiệp Bất động sản vay trung và dài hạn tại thời điểm ký hợp đồng vay vốn, thời hạn vay quy định trong hợp đồng. Lãi suất được điều chỉnh tăng giảm tại từng thời điểm cụ thể. Mục đích vay: Phục vụ đầu tư dự án Khu đô thị mới - Công viên trung tâm Thành phố Đồng Xoài, dự án Chung cư cao tầng do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang làm chủ đầu tư. Thời hạn khoản vay quy định trong từng hợp đồng cụ thể. Biện pháp đảm bảo khoản vay: Thời gian quá hạn không quá 1 tháng, Bên Vay phải đảm bảo tiền vay bằng toàn bộ nguồn thu bán hàng, kinh doanh bất động sản, nguồn thu kinh doanh dự án Khu đô thị mới - Công viên Trung tâm TP. Đồng Xoài để thanh toán nợ gốc và lãi khi đến hạn, bằng uy tín và giá trị thương hiệu của Công ty

<10> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam

Hợp đồng cho vay dự án số 213/2025/HĐTĐ/PVB-HNI giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland ngày 22/12/2025. Tổng số dư khoản vay không vượt quá 117.080.000.000 VND; mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn trung hạn để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Yên Bái). Thời hạn cho vay tối đa 21 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay áp dụng theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ và được quy định cụ thể trên khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Biện pháp đảm bảo nợ vay: thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Chênh lệch đánh giá tài sản | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Nguồn vốn đầu tư XDCB | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng |
|--|------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 2.322.667.838.051 | - | 82.205.640.647 | 4.494.473 | 343.275.169.383 | 115.279.727.598 | 101.069.222.501 | 718.221.823.460 | 3.682.723.916.113 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | - | 240.720.659.465 | - | 36.437.181.011 | 277.157.840.476 |
| Tăng vốn trong và quỹ đầu tư phát triển | - | - | - | - | - | - | - | 40.290.000.000 | 40.290.000.000 |
| Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu và quỹ đầu tư phát triển | - | 69.870.000.000 | (7.650.000.000) | - | - | (69.570.000.000) | - | - | (7.350.000.000) |
| Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển | - | - | 62.205.247.798 | - | - | (62.205.247.798) | - | - | - |
| Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | - | - | (56.985.174.800) | - | - | (56.985.174.800) |
| Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ | 62.205.247.798 | - | (62.205.247.798) | - | - | - | - | - | - |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2024 | - | - | - | - | - | (83.999.009.406) | - | - | (83.999.009.406) |
| Thù lao, Thương Ban điều hành tại Công ty con | - | - | - | - | - | (2.576.489.952) | - | (1.499.104.521) | (4.075.594.473) |
| Phân phối lợi nhuận các Công ty con | - | - | - | - | - | (15.792.803.637) | - | (2.770.373.000) | (18.563.176.637) |
| Điều chỉnh hồi tố các năm trước tại HUD Tam Đảo | - | - | - | - | - | (462.918.943) | - | (378.751.862) | (841.670.805) |
| Số dư tại 31/12/2024 | 2.384.873.085.849 | 69.870.000.000 | 74.555.640.647 | 4.494.473 | 343.275.169.383 | 64.408.742.527 | 101.069.222.501 | 790.300.775.088 | 3.828.357.130.468 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Biến động vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Chênh lệch đánh giá tài sản | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Nguồn vốn đầu tư XDCB | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng |
|---|------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2025 | 2.384.873.085.849 | 69.870.000.000 | 74.555.640.647 | 4.494.473 | 343.275.169.383 | 64.408.742.527 | 101.069.222.501 | 790.300.775.088 | 3.828.357.130.463 |
| Tăng vốn trong năm | - | - | - | - | - | - | - | 114.660.000.000 | 114.660.000.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | - | - | 345.484.717.361 | - | 46.765.992.531 | 392.250.709.892 |
| Điều chỉnh giảm chênh lệch đánh giá lại tài sản tại Công ty HUDS | - | - | - | - | (159.105.112.839) | - | - | - | (159.105.112.839) |
| Điều chỉnh nguồn vốn nhà nước giao vốn thực hiện dự án (tài sản hình thành không bàn giao HUD quản lý) | - | - | - | - | - | - | (101.069.222.501) | - | (101.069.222.501) |
| Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển | - | - | 145.960.490.708 | - | - | (145.960.490.708) | - | - | - |
| Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1) | - | - | - | - | - | (64.328.306.588) | - | - | (64.328.306.588) |
| Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2) | 146.632.652.785 | - | (146.632.652.785) | - | - | - | - | - | - |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước | - | - | - | - | - | (81.303.990.709) | - | - | (81.303.990.709) |
| Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại HUDS (1) | - | - | - | - | - | (10.225.864.300) | - | - | (10.225.864.300) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng ban điều hành tại Công ty con | - | - | - | - | - | (4.355.954.789) | - | (4.185.133.045) | (8.541.087.834) |
| Chia cổ tức tại Công ty con | - | - | - | - | - | - | - | (10.260.000.000) | (10.260.000.000) |
| Thanh lý Công ty con | - | - | - | - | - | 7.620.110.533 | - | (9.710.854.178) | (2.090.743.645) |
| Tăng khác tại Công ty mẹ | - | - | 672.162.077 | - | - | - | - | - | 672.162.077 |
| Tăng/Giảm khác hợp nhất | - | (8.900) | 539.997.307 | - | - | (3.634.548.619) | - | (10.534.867.570) | (13.629.427.782) |
| Số dư tại 31/12/2025 | 2.531.505.738.634 | 69.869.991.100 | 75.095.637.954 | 4.494.473 | 184.170.056.544 | 197.704.414.708 | - | 917.035.912.826 | 3.885.386.246.239 |

(1): Căn cứ Quỹ tiền lương thực hiện Tổng Công ty tạm trích theo quy định tại Nghị định 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

(2): Tổng Công ty tạm phân phối các quỹ theo quy định tại Nghị định 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2015 VND | 01/01/2015 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp Nhà nước (Đại diện Bộ Xây dựng) | 2.531.505.738.634 | 2.384.873.085.849 |
| Tổng | 2.531.505.738.634 | 2.384.873.085.849 |

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 3.767.759.170.293 | 3.384.028.602.137 |
| Doanh thu xây lắp | 40.568.896.689 | 75.715.931.235 |
| Doanh thu bán hàng | 98.818.760.410 | 251.270.100.573 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 670.679.484.078 | 461.284.603.157 |
| Doanh thu hoạt động khác | - | 20.447.449.207 |
| Tổng | 4.577.826.311.470 | 4.192.746.686.309 |

Các khoản giảm trừ doanh thu

| | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hàng bán trả lại BĐS | - | 872.281.802 |
| Chiết khấu thương mại | 44.531.818 | - |
| Giảm giá hàng bán | 2.675.441.405 | 243.487.929 |
| Giảm trừ quyết toán | 426.898.553 | 216.525.693 |
| Giảm trừ doanh thu dịch vụ khác | - | 96.917.276 |
| Tổng | 3.146.871.776 | 1.429.212.700 |

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 3.767.759.170.293 | 3.383.156.320.335 |
| Doanh thu xây lắp | 40.141.998.136 | 75.499.405.542 |
| Doanh thu bán hàng | 96.143.319.005 | 251.026.612.644 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 670.634.952.260 | 461.284.603.157 |
| Doanh thu hoạt động khác | - | 20.350.531.931 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.574.679.439.694 | 4.191.317.473.609 |

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 2.444.474.612.139 | 2.142.547.950.947 |
| Giá vốn xây lắp | 42.751.607.503 | 73.870.815.293 |
| Giá vốn bán hàng | 96.544.078.614 | 164.059.841.065 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 486.301.451.300 | 330.815.122.559 |
| Giá vốn hoạt động khác | - | 9.471.692.503 |
| Tổng | 3.070.071.749.556 | 2.720.765.422.367 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 16.834.250.518 | 10.918.658.791 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 17.189.700.000 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 67.407.800 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 228.407.915 | 54.090 |
| Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà | 14.324.013.355 | 17.339.122.352 |
| Tổng | 48.576.371.788 | 28.325.243.033 |
| <i>Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i> | <i>1.890.117.129</i> | <i>1.948.077.528</i> |

6.4 Chi phí tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay | 192.504.484.207 | 280.198.064.398 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 2.347.008.721 | 3.970.834.228 |
| Chi phí phát hành Trái phiếu | 2.750.000.000 | 3.000.000.000 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 5.039 | 442.677 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (15.883.434.157) | - |
| Chi phí hoạt động tài chính khác | 18.303.185.843 | 161.330.049 |
| Tổng | 200.021.249.653 | 287.330.671.352 |
| <i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i> | <i>427.883.906</i> | <i>303.638.240</i> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí bán hàng | 164.894.190.091 | 254.086.749.033 |
| Chi phí nhân viên bán hàng | 47.139.519.416 | 51.997.843.131 |
| Chi phí vật liệu bao bì | 8.640.000 | 23.540.000 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 6.760.941.325 | - |
| Thuế phí và lệ phí | 963.328.539 | - |
| Chi phí bảo hành | 4.266.127.483 | 5.200.814.344 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 64.561.260.203 | 179.624.749.204 |
| Chi phí bằng tiền khác | 41.194.373.125 | 17.239.802.354 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 670.031.812.871 | 516.845.310.336 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 428.577.559.925 | 361.470.929.020 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 3.363.697.413 | 3.170.846.624 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 8.670.327.798 | 3.576.429.097 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 19.670.815.506 | 22.001.238.990 |
| Thuế, phí và lệ phí | 7.445.873.141 | 7.550.734.342 |
| Chi phí dự phòng | (6.887.009.669) | (1.100.489.724) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 78.650.128.548 | 57.532.372.999 |
| Chi phí bằng tiền khác | 130.540.420.209 | 62.643.248.988 |
| Tổng | 834.926.002.962 | 770.932.059.369 |

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Thu phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng | 4.836.404.628 | 1.272.466.916 |
| Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ | 124.518.042 | 1.160.754.191 |
| Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án | - | 4.966.934.987 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm | 947.800.332 | 1.191.300.918 |
| Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền theo HĐ | 4.836.404.628 | 1.216.733.487 |
| Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng | 420.000.000 | - |
| Thu nhập từ hoạt động liên kết khai thác tài sản | 3.070.568.182 | 2.671.341.228 |
| Giá trị tài sản của HUDS điều chỉnh theo Nghị Quyết số 537/NQ-HĐTV ngày 30/12/2025 | 11.385.822.718 | - |
| Quản lý xây dựng công trình các ô đất | 2.244.558.185 | - |
| Thu nhập khác | 2.987.291.399 | 10.348.990.397 |
| Tổng | 30.853.368.114 | 22.828.522.124 |
| Chi phí khác | | |
| Các khoản tiền chậm nộp từ khoản phải nộp ngân sách, và các khoản phải nộp theo quyết định của cơ quan Nhà nước | 13.956.776.251 | 28.695.763.464 |
| Chi phí từ hoạt động liên kết khai thác tài sản | - | 1.042.645.400 |
| Chi phí khác | 7.475.336.142 | 3.195.367.501 |
| Tổng | 21.432.112.393 | 32.933.776.365 |
| Thu nhập khác/chi phí khác (thuần) | 9.421.255.721 | (10.105.254.241) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 137.565.923.533 | 149.777.229.018 |
| Tổng | 137.565.923.533 | 149.777.229.018 |

010
IG
IH
TO
ETI
NỘ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.8 Tài sản nhận giữ hộ

| STT | Nội dung | Nguyên giá VND | Giá trị hao mòn lũy kế VND | Giá trị còn lại VND |
|-----|---|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1 | 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 | - |
| 2 | Các Tài sản thuộc Tòa nhà 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 | 115.290.258.015 | 115.290.258.015 | - |
| 3 | 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 Wetrok 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 | - |
| | Tổng | 131.064.015.749 | 131.064.015.749 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Công tác Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty

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; Quyết định số 382/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng 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; Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025, Tổng Công ty đã có Tờ trình số 2980/TTr-HUD ngày 29/9/2023 trình Bộ Xây dựng đề xuất nhân sự tham gia Ban chỉ đạo và Tổ Giúp việc cổ phần hóa Tổng Công ty; Tờ trình số 2981 TTr-HUD ngày 29/9/2023 trình Bộ Xây dựng phê duyệt về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD. 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 hoá 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.

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 01/01/2025 và trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 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 hoá 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.

7.2 Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách bên liên quan của Tổng Công ty:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | | |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | | |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá | Công ty liên kết | | |
| 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 | | |
| Số dư các bên liên quan | | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Bên liên quan | Mối quan hệ | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | | 15.826.729.846 | 13.044.885.145 |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | 15.826.729.846 | 13.044.885.145 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch bên liên quan khác

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Giao dịch | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|----------------------|
| Cổ tức được nhận | | | 1.890.117.129 | 1.948.077.528 |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | Cổ tức | 1.890.117.129 | 1.948.077.528 |
| Giao dịch vay | | | 28.871.614.991 | 2.285.149.549 |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | Vay | 15.826.729.846 | 2.285.149.549 |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | Trả vay | 13.044.885.145 | - |
| Lãi vay | | | 427.883.906 | 303.638.240 |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên doanh | Lãi vay | 427.883.906 | 303.638.240 |

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số các chỉ tiêu điều chỉnh hồi tố tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Tam Đào. Cụ thể như sau:

Một số chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất:

| Chỉ tiêu | Tại ngày 01/01/2025 | Tại ngày 31/12/2024 | Chênh lệch VND |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| | Trình bày lại VND | Đã trình bày VND | |
| Cộng thay đổi Tài sản | | | |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 1.341.358.764.330 | 1.339.827.058.310 | 1.531.706.020 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 64.408.742.527 | 65.251.180.838 | (842.438.311) |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 790.300.775.088 | 790.990.042.797 | (689.267.709) |
| Cộng thay đổi Nguồn vốn | | | |

Một số chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:


| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2024 | Chênh lệch VND |
|--|----------------------|---------------------|-------------------|
| | Trình bày lại VND | Đã trình bày VND | |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 4.192.746.686.309 | 4.193.576.081.328 | (829.395.019) |
| Chi phí khác | 32.933.776.365 | 32.907.257.165 | 26.519.200 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 149.777.229.018 | 149.943.108.022 | (165.879.004) |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 240.720.659.465 | 241.100.178.833 | (379.519.368) |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông | 36.437.181.011 | 36.747.696.858 | (310.515.847) |

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông