

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

(HUD-BCTCR/2025)

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 54

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 riêng 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 08 (tám) 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 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 Thùy	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Vũ Hải Anh	Kiểm soát viên
Ông Phạm Đình Hạnh	Kiểm soát viên (Bỏ 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 (Bỏ 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 riêng 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 riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số: 287/2026/BCKT-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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 31/3/2026 từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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 RIÊNG

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+130+140+150)	100		7.646.043.958.849	7.165.108.649.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	243.009.739.191	214.906.850.408
1. Tiền	111		243.009.739.191	214.906.850.408
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.330.531.751.094	1.329.643.708.278
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	760.867.428.948	791.667.889.800
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	197.565.508.567	178.363.065.682
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	505.244.574.107	501.760.899.898
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(133.145.760.528)	(142.148.147.102)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	6.069.030.305.535	5.608.432.304.320
1. Hàng tồn kho	141		6.069.030.305.535	5.608.432.304.320
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.472.163.029	12.125.786.186
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	3.141.417.017	11.984.543.884
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	330.746.012	141.242.302
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)	200		3.400.906.547.966	3.359.601.516.602
II. Tài sản cố định	220		321.470.363.605	335.788.595.396
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	277.047.513.098	291.246.701.566
- Nguyên giá	222		399.349.342.625	405.734.594.116
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.301.829.527)	(114.487.892.550)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	44.422.850.507	44.541.893.830
- Nguyên giá	228		50.677.290.675	49.945.790.675
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.254.440.168)	(5.403.896.845)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	1.215.629.788.089	1.252.075.630.724
1. Nguyên giá	231		1.497.013.195.144	1.497.013.195.144
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(281.383.407.055)	(244.937.564.420)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	707.897.120.039	599.067.846.226
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		707.897.120.039	599.067.846.226
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.143.650.246.690	1.170.112.568.970
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.117.405.901.992	1.143.472.607.865
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		60.311.220.000	75.311.220.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(34.066.875.302)	(48.671.258.895)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.259.029.543	2.556.875.286
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	12.259.029.543	2.556.875.286
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		11.046.950.506.815	10.524.710.165.794

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		8.331.274.711.637	7.695.492.688.061
I. Nợ ngắn hạn	310		2.789.040.706.539	2.461.670.618.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	321.632.412.917	277.003.143.681
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	80.055.983.327	90.117.411.315
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	223.153.885.133	243.468.894.458
4. Phải trả người lao động	314		130.426.087.715	101.094.393.038
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	404.303.706.594	174.014.059.577
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		60.151.140.196	67.021.575.479
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	173.296.604.433	77.993.377.056
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	1.305.787.118.990	1.335.515.529.240
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		19.425.027.998	16.106.700.847
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		70.808.739.236	79.335.533.675
II. Nợ dài hạn	330		5.542.234.005.098	5.233.822.069.695
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.15	4.452.534.831.435	3.795.697.646.571
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	427.546.711.171	314.273.400.346
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	546.969.435.570	1.060.701.798.251
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		115.183.026.922	63.149.224.527
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.715.675.795.178	2.829.217.477.733
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.715.675.795.178	2.829.217.477.733
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.531.505.738.634	2.384.873.085.849
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		184.170.056.544	343.275.169.383
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	101.069.222.501
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.046.950.506.815	10.524.710.165.794
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Kế toán lập

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

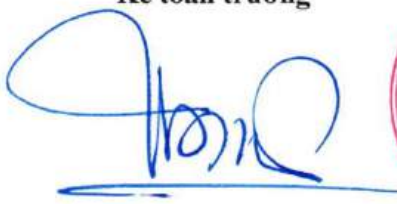
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.772.013.620.291	2.935.281.586.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.772.013.620.291	2.935.281.586.017
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.842.496.755.906	1.916.366.149.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		929.516.864.385	1.018.915.436.462
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	56.848.367.084	45.107.627.467
7. Chi phí tài chính	22	6.4	125.988.797.385	233.832.439.900
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>135.712.012.992</i>	<i>221.707.925.806</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	41.556.088.566	140.593.434.440
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	439.869.390.925	355.724.648.922
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		378.950.954.593	333.872.540.667
11. Thu nhập khác	31	6.6	18.197.044.406	14.107.605.299
12. Chi phí khác	32	6.6	3.309.485.404	26.045.110.022
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	14.887.559.002	(11.937.504.723)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		393.838.513.595	321.935.035.944
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	101.917.532.178	120.529.058.507
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		291.920.981.417	201.405.977.437

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (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		393.838.513.595	321.935.035.944
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		47.001.271.158	52.542.309.813
- Các khoản dự phòng	03		(20.288.443.016)	15.118.832.451
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(42.933.325.059)	(27.768.505.115)
- Chi phí lãi vay	06		135.712.012.992	221.707.925.806
- Các khoản điều chỉnh khác	07		24.834.103.034	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		538.164.132.704	583.535.598.899
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.709.191.807)	(48.353.398.116)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(408.266.127.942)	349.217.802.111
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.061.478.532.059	387.285.747.621
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.241.946.147	39.707.479.491
- Tiền lãi vay đã trả	14		(191.278.613.074)	(260.047.831.519)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(120.831.631.214)	(120.810.505.710)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(80.502.568.218)	(52.493.894.747)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		795.296.478.655	878.040.998.030
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		(111.167.444.082)	(16.279.496.250)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(119.339.810.000)	(40.290.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		50.657.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43.049.818.991	29.469.913.850
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(136.800.435.091)	(27.099.582.400)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.049.958.200.634	1.009.885.749.046
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.593.418.973.565)	(1.710.337.511.672)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(86.932.381.850)	(57.878.726.609)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(630.393.154.781)	(758.330.489.235)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		28.102.888.783	92.610.926.395
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		214.906.850.408	122.295.924.013
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	243.009.739.191	214.906.850.408

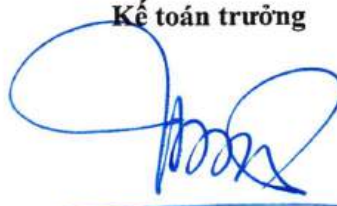
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 08 (tám) 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 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 08 (tám) 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:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Hà Nội	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Thanh Hóa	Đầu tư và xây dựng	51%	51%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Hà Nội	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Hà Nội	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)	TP. Hồ Chí Minh	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	Hà Nội	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Hà Nội	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	TP. 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	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Hà Nội	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%

Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết

Công ty liên doanh Vinapon	Hà Nội	Cho thuê căn hộ và VP	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kiên Giang	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 số 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 RIÊNG (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 riêng

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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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 Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán**

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 riêng 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác**

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (Tiếp theo)**

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

Số năm

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 tổng hợp.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 xây dựng cơ bản dở dang**

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 53.637.577.637 VND, chi phí lãi vay không vốn hóa được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm 135.712.012.992 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)*****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 phần 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng;
- (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:

Hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- 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.

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 riêng: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: 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.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 RIÊNG (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 RIÊNG

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	7.793.601.000	1.086.461.000
Tiền gửi ngân hàng	235.216.138.191	213.820.389.408
Tổng	243.009.739.191	214.906.850.408

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	760.867.428.948	791.667.889.800
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) (*)	4.252.184.483	14.252.184.483
UBND phường Sơn Tây (trước đây là UBND Thị xã Sơn Tây)	80.659.060.180	80.659.060.180
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - 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
Công ty TNHH N1TV Cấp thoát nước Bắc Ninh (****)	34.485.908.476	34.485.908.476
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	498.733.359.024	475.184.157.217
Tổng	760.867.428.948	791.667.889.800

Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2

555.300.000

17.908.962.935

(*): 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 13.919.112.987 đồng.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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 Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương	12.346.698.778	54.093.748.988
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	15.655.666.210	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	17.130.268.112	-
Các đối tượng khác (**)	105.684.745.152	77.521.186.379
Tổng	197.565.508.567	178.363.065.682
<i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>1.176.527.996</i>	<i>1.028.371.333</i>

(*): 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 là 19.111.307.320 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản trả trước của các khách hàng khác với số tiền là 18.226.773.706 đồng.

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.4 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	505.244.574.107	(49.502.327.642)	501.760.899.898	(49.502.327.642)
Phải thu khác	503.909.274.107	(49.502.327.642)	493.413.318.194	(49.502.327.642)
<i>Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)</i>	<i>46.217.733.000</i>	<i>(46.217.733.000)</i>	<i>46.217.733.000</i>	<i>(46.217.733.000)</i>
<i>Phải thu các Công ty con, Công ty liên kết</i>	<i>4.607.947.975</i>	<i>-</i>	<i>26.648.797.860</i>	<i>(3.284.594.642)</i>
<i>Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>15.337.572.099</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1 (Lãi chậm trả)</i>	<i>5.805.459.584</i>	<i>-</i>	<i>5.805.459.584</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)</i>	<i>3.284.594.642</i>	<i>(3.284.594.642)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Tiền đền bù GPMB tại các dự án</i>	<i>443.482.302.760</i>	<i>-</i>	<i>398.973.040.428</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>511.236.146</i>	<i>-</i>	<i>430.715.223</i>	<i>-</i>
Tạm ứng	813.000.000	-	4.245.940.709	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	522.300.000	-	4.101.640.995	-
Tổng	505.244.574.107	(49.502.327.642)	501.760.899.898	(49.502.327.642)
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>4.607.947.975</i>	<i>-</i>	<i>26.648.797.860</i>	<i>(3.284.594.642)</i>

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

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

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.068.232.996.462	-	5.607.708.004.690	-
Hàng hóa	797.309.073	-	724.299.630	-
Tổng	6.069.030.305.535	-	5.608.432.304.320	-

Chi tiết theo từng dự án gồm:

	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	6.068.232.996.462	6.068.232.996.462	5.607.708.004.690	5.607.708.004.690
Dự án Thanh Lâm Đại Thịnh 2	178.180.883.857	178.180.883.857	279.349.010.445	279.349.010.445
Dự án Đông Tăng Long	1.334.899.183.877	1.334.899.183.877	1.336.008.664.836	1.336.008.664.836
Dự án Hiệp Bình Phước	780.445.647.601	780.445.647.601	669.996.105.896	669.996.105.896
Dự án HUD Sơn Tây	55.810.765.009	55.810.765.009	84.532.854.862	84.532.854.862
Dự án KĐTMT Phú Mỹ-Quảng Ngãi	218.383.884.096	218.383.884.096	303.496.939.970	303.496.939.970
Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương	1.681.789.677.619	1.681.789.677.619	1.689.161.292.381	1.689.161.292.381
Dự án Vân Canh-Hà Nội	677.415.391.289	677.415.391.289	653.176.948.452	653.176.948.452
Dự án Châu Sơn - Hà Nam	180.443.521.729	180.443.521.729	12.748.360.717	12.748.360.717
Dự án NOXH Đồng Văn - Hà Nam	299.661.815.188	299.661.815.188	179.989.067.785	179.989.067.785
Dự án Đà Lạt - Lâm Đồng	311.615.956.031	311.615.956.031	296.434.488.526	296.434.488.526
Chi phí dở dang dự án khác	349.586.270.166	349.586.270.166	102.814.270.820	102.814.270.820
Tổng	6.068.232.996.462	6.068.232.996.462	5.607.708.004.690	5.607.708.004.690

Tại ngày 31/12/2025, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.17).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.141.417.017	11.984.543.884
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	-	914.822.433
Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây	429.297.750	-
Chi phí bán hàng Dự án Chánh Mỹ	2.593.185.008	3.950.812.017
Chi phí bán hàng Dự án Đông Thăng Long-KNO số 5	-	7.118.909.434
Chi phí trả trước khác	118.934.259	-
Dài hạn	12.259.029.543	2.556.875.286
Chi phí cải tạo sửa chữa	10.305.620.275	1.845.874.476
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.235.229.753	243.000.810
Chi phí tư vấn quy chế xây dựng, quản lý phát triển thương hiệu HUD	468.000.000	468.000.000
Kinh phí bảo trì tòa Thanh Bình Plaza	173.489.515	-
Chi phí trả trước khác	76.690.000	-
Tổng	15.400.446.560	14.541.419.170

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**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.7 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, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác (1)	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	242.849.808.673	2.542.436.230	43.298.348.314	10.249.346.218	106.794.654.681	405.734.594.116
Tăng trong năm	-	233.000.000	-	1.373.670.269	-	1.606.670.269
Mua trong năm	-	233.000.000	-	1.373.670.269	-	1.606.670.269
Giảm trong năm	7.991.766.760	-	-	-	155.000	7.991.921.760
Phân loại sang chỉ phí trả trước	7.991.766.760	-	-	-	155.000	7.991.921.760
Số dư tại 31/12/2025	234.858.041.913	2.775.436.230	43.298.348.314	11.623.016.487	106.794.499.681	399.349.342.625
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	68.234.614.641	2.010.165.072	34.710.643.218	9.532.469.619	-	114.487.892.550
Tăng trong năm	6.080.478.685	141.150.005	3.081.918.415	401.338.095	-	9.704.885.200
Khấu hao trong năm	6.080.478.685	141.150.005	3.081.918.415	401.338.095	-	9.704.885.200
Giảm trong năm	1.890.948.223	-	-	-	-	1.890.948.223
Phân loại sang chỉ phí trả trước	1.890.948.223	-	-	-	-	1.890.948.223
Số dư tại 31/12/2025	72.424.145.103	2.151.315.077	37.792.561.633	9.933.807.714	-	122.391.829.527
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	174.615.194.032	532.271.158	8.587.705.096	716.876.599	106.794.654.681	291.246.701.566
Tại 31/12/2025	162.433.896.810	624.121.153	5.505.786.681	1.689.208.773	106.794.499.681	277.047.513.098

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình cầm cố thế chấp ngân hàng tại ngày 31/12/2025 là: 162.876.626.238 VND.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 60.641.697.328 VND (Tại ngày 01/01/2025 là: 37.823.943.097 VND).

(1): 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 (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.16).

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	49.520.790.675	425.000.000	49.945.790.675
Tăng trong năm	-	731.500.000	731.500.000
Mua trong năm	-	731.500.000	731.500.000
Giảm trong năm	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	49.520.790.675	1.156.500.000	50.677.290.675
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2024	4.978.896.845	425.000.000	5.403.896.845
Tăng trong năm	698.147.488	152.395.835	850.543.323
Khấu hao trong năm	698.147.488	152.395.835	850.543.323
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	5.677.044.333	577.395.835	6.254.440.168
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	44.541.893.830	-	44.541.893.830
Tại 31/12/2025	43.843.746.342	579.104.165	44.422.850.507

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)

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 425.000.000 VND (Tại ngày 01/01/2025 là: 425.000.000 VND).

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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	Số cuối năm (VND)
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.497.013.195.144	-	-	1.497.013.195.144
- Nhà	1.497.013.195.144	-	-	1.497.013.195.144
Giá trị hao mòn lũy kế	244.937.564.420	36.445.842.635	-	281.383.407.055
- Nhà	244.937.564.420	36.445.842.635	-	281.383.407.055
Giá trị còn lại	1.252.075.630.724	(36.445.842.635)	-	1.215.629.788.089
- Nhà	1.252.075.630.724	(36.445.842.635)	-	1.215.629.788.089

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Tp Hà Nội và HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

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

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

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

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

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

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

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong năm là 95.616.115.854 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 37.092.876.738 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	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 xây dựng cơ bản dở dang	707.897.120.039	707.897.120.039	599.067.846.226	599.067.846.226
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER	707.897.120.039	707.897.120.039	599.067.846.226	599.067.846.226
Tổng	707.897.120.039	707.897.120.039	599.067.846.226	599.067.846.226

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 5.17).



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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Số cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				1.117.405.901.992		(6.253.575.302)	1.143.472.607.865		(12.598.322.128)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	2.480.000	24.800.000.000	-	-	24.800.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	4.570.800	49.161.000.000	-	-	49.161.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	5.100.000	52.435.369.000	-	-	52.435.369.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	7.650.000	92.310.000.000	-	-	92.310.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	3.825.000	38.250.000.000	-	-	38.250.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	5.100.000	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	2.550.000	25.500.000.000	-	-	25.500.000.000	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	504.900	5.049.000.000		(628.479.667)	5.049.000.000		(798.817.103)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (1)	51,0%	51,0%	28.049.981	221.339.810.000	-	-	102.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	51,0%	51,0%	10.200.000	91.290.000.000	-	-	91.290.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS (2)	100,0%	100,0%		371.103.722.992	-	-	498.042.938.865	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	58,3%	58,3%	2.216.700	22.167.000.000		(5.625.095.635)	22.167.000.000		(4.175.707.635)
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	7.150.000	73.000.000.000	-	-	73.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC) (3)				-	-	-	18.467.300.000	-	(7.623.797.390)

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	Tỷ lệ			31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Số cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				60.311.220.000		(27.813.300.000)	75.311.220.000		(36.072.936.767)
Công ty Liên doanh Vinapon (4)	27,3%	27,3%		32.497.920.000		-	32.497.920.000		-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt (3)				-		-	15.000.000.000		(8.259.636.767)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	2.781.330	27.813.300.000		(27.813.300.000)	27.813.300.000		(27.813.300.000)
Đầu tư vào đơn vị khác				-		-	-		-
Tổng				1.177.717.121.992	(*)	(34.066.875.302)	1.218.783.827.865	(*)	(48.671.258.895)

(1): Tổng Công ty đã thực hiện quyền ưu tiên mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đợt 2 để giữ nguyên tỷ lệ năm giữ 51% vốn điều lệ theo Quyết định số 165/QĐ-HĐTV ngày 22/5/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty.

(2): Tổng Công ty điều chỉnh vốn góp tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS sau quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

(3): Trong năm, Tổng Công ty thực hiện thoái vốn thành công tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam và 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.

(4): 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.

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.12 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
Ngắn hạn	321.632.412.917	321.632.412.917	277.003.143.681	277.003.143.681
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 Đầu tư và xây dựng HUD1	53.969.803.341	53.969.803.341	41.319.580.806	41.319.580.806
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	3.797.662.721	3.797.662.721	16.899.107.712	16.899.107.712
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Việt Phú	16.302.672.529	16.302.672.529	6.324.012.036	6.324.012.036
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới xây lắp	14.356.802.408	14.356.802.408	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	739.058.992	739.058.992	5.452.228.210	5.452.228.210
Công ty CP Xây dựng HUD Invest	78.634.003.390	78.634.003.390	40.735.015.993	40.735.015.993
Các đối tượng khác	100.147.223.543	100.147.223.543	126.721.023.354	126.721.023.354
Tổng	321.632.412.917	321.632.412.917	277.003.143.681	277.003.143.681
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>16.382.567.650</i>	<i>16.382.567.650</i>	<i>23.622.391.391</i>	<i>23.622.391.391</i>

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	-	4.656.659.293
Trường Mầm non May	3.450.000.000	3.450.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	76.605.983.327	82.010.752.022
Tổng	80.055.983.327	90.117.411.315
<i>Trong đó: Người mua ứng tiền trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>20.068.997</i>	<i>4.709.331.798</i>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	243.468.894.458	672.058.009.075	692.373.018.400	223.153.885.133
Thuế giá trị gia tăng	17.371.413.842	163.491.341.224	146.555.480.331	34.307.274.735
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.000.959.931	102.477.667.243	120.831.631.214	97.646.995.960
<i>Thuế TNDN phải nộp năm nay</i>	-	101.917.532.178	4.270.536.218	97.646.995.960
<i>Thuế TNDN phải nộp các năm trước</i>	116.000.959.931	560.135.065	116.561.094.996	-
Tiền sử dụng đất	-	167.687.189.012	167.687.189.012	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.226.251.586	31.826.662.313	34.453.979.770	598.934.129
Tiền thuê đất, thuế đất	21.267.072.189	121.265.234.352	133.407.306.689	9.124.999.852
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	85.603.196.910	85.309.914.931	89.437.431.384	81.475.680.457
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	85.221.183.233	83.010.235.454	86.932.381.850	81.299.036.837
<i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN năm nay</i>	-	81.303.990.709	4.953.872	81.299.036.837
<i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN các năm trước</i>	85.221.183.233	1.706.244.745	86.927.427.978	-
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	382.013.677	2.299.679.477	2.505.049.534	176.643.620
Phải thu	141.242.302	3.627.290	193.131.000	330.746.012
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.627.290	3.627.290	193.131.000	193.131.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	137.615.012	-	-	137.615.012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	404.303.706.594	174.014.059.577
Dự án Thanh Lâm Đại Thịnh	159.576.250.260	-
Đường giao thông giai đoạn 1 quanh hồ Linh Đàm	167.542.131.068	-
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	31.864.200.000	72.958.790.000
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	1.850.000.000	724.000.000
Dự án Mỹ Đình II	-	320.000.000
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	414.000.000	3.868.000.000
Dự án Pháp Vân	-	564.000.000
Dự án Đông Sơn	368.000.000	1.203.000.000
Dự án Hà Tĩnh	350.000.000	505.000.000
Dự án Tây Nam Linh Đàm	414.000.000	8.356.000.000
Dự án Việt Hưng	11.673.000.000	29.294.000.000
Dự án Long Thọ-Phước An	-	15.935.000.000
Dự án Phước An 135ha	-	3.532.000.000
Trích trước chi phí xây lắp	14.321.691.026	11.280.163.049
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	859.274.508	4.094.001.317
Trích trước chi phí bán hàng	9.525.608.116	14.926.749.467
Chi phí khác	5.545.551.616	6.453.355.744
Dài hạn	4.452.534.831.435	3.795.697.646.571
Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	31.670.719.760	31.670.719.760
Dự án Newskyline Văn Quán	13.233.438.897	19.420.379.525
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	208.781.544.486	144.609.340.800
Dự án Mỹ Đình II	10.369.697.992	10.185.330.720
Dự án Định Công	17.605.296.636	17.605.296.636
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	335.333.049.906	325.771.073.498
Dự án Pháp Vân	268.024.343.263	225.711.582.544
Dự án Đông Sơn	16.706.178.090	16.234.855.875
Dự án Hà Tĩnh	22.793.768.536	22.638.768.536
Dự án Tây Nam Linh Đàm	715.580.235.780	686.407.937.269
Dự án Việt Hưng	2.056.266.059.386	1.506.596.014.756
Dự án Long Thọ-Phước An	448.079.960.015	432.856.348.013
Dự án Phước An 135ha	111.439.847.949	108.321.847.949
Dự án Đông Bắc Ga	272.727.273	4.669.879.334
Dự án Vân Canh	189.932.517.200	189.932.517.200
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	-	46.620.307.890
Dự án Lê Thái Tò-Bắc Ninh	275.006.345	275.006.345
Dự án Thanh Bình Plaza	6.108.949.738	6.108.949.738
Dự án P3 Phương Liệt	61.490.183	61.490.183
Tổng	4.856.838.538.029	3.969.711.706.148

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản. Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.16 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	173.296.604.433	77.993.377.056
Kinh phí công đoàn	101.424.328	91.561.276
Bảo hiểm xã hội	-	719.210.603
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.855.254.685	36.539.336.685
<i>Công ty CP Phát triển đô thị Ba Son</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền</i>	<i>7.000.000.000</i>	<i>7.000.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPĐ Địa ốc An Khang Land</i>	<i>2.085.118.000</i>	<i>2.085.118.000</i>
<i>Công ty TNHH BĐS INCOMREAL</i>	-	<i>600.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác</i>	<i>23.770.136.685</i>	<i>18.854.218.685</i>
Phải trả, phải nộp khác	132.339.925.420	40.643.268.492
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (3)</i>	<i>9.354.951.212</i>	<i>9.340.928.391</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>122.984.974.208</i>	<i>31.302.340.101</i>
Dài hạn	427.546.711.171	314.273.400.346
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	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
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	26.908.062.689	21.508.870.344
Tổng	600.843.315.604	392.266.777.402

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.16 Phải trả khác (Tiếp theo)

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

(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 quan 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.

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		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
a. Vay ngắn hạn	1.305.787.118.990	1.305.787.118.990	1.472.191.570.166	1.501.919.980.416	1.335.515.529.240	1.335.515.529.240
Vay vốn của CBCNV (1)	50.867.432.000	50.867.432.000	51.367.432.000	41.814.567.000	41.314.567.000	41.314.567.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	599.918.829.852	599.918.829.852	693.650.421.919	496.248.171.934	402.516.579.867	402.516.579.867
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (3)	55.163.054.037	55.163.054.037	124.585.913.146	134.796.458.139	65.373.599.030	65.373.599.030
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (7)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo (8)	7.150.000.000	7.150.000.000	7.150.000.000	-	-	-
Công ty Liên doanh VINAPON (4)	15.826.729.846	15.826.729.846	15.826.729.846	13.044.885.145	13.044.885.145	13.044.885.145
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội (5)	413.500.000.000	413.500.000.000	413.500.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000	170.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Campuchia	-	-	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 - Chi nhánh Hà Nội 1 (6)	155.361.073.255	155.361.073.255	155.361.073.255	36.949.145.184	36.949.145.184	36.949.145.184
Vay vốn của CBCNV (1)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	9.066.753.014	9.066.753.014	9.066.753.014

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2025 (VND)		Trong năm		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	546.969.435.570	546.969.435.570	150.377.703.723	664.110.066.404	1.060.701.798.251	1.060.701.798.251
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	256.143.384.563	256.143.384.563	62.290.987.325	450.000.000.000	643.852.397.238	643.852.397.238
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (6)	290.826.051.007	290.826.051.007	88.086.716.398	213.110.066.404	415.849.401.013	415.849.401.013
Vay cá nhân, khác (1)	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Tổng (a+b+c)	1.852.756.554.560	1.852.756.554.560	1.622.569.273.889	2.166.030.046.820	2.396.217.327.491	2.396.217.327.491

Ghi chú:

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

	29.976.729.846	29.976.729.846	29.976.729.846	13.044.885.145	13.044.885.145	13.044.885.145
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------



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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng vay cá nhân với khách hàng có giao dịch mua bán sản phẩm Bất động sản theo Nghị quyết số 166/NQ-HĐTV ngày 19/4/2024 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.

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

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



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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Quyết định số 6729/QĐ-HUD ngày 27/11/2025 v/v Triển khai Nghị quyết số 461/NQ-HĐTV ngày 24/11/2025 về chủ trương huy động vốn từ khách hàng có giao dịch mua bán nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tổng công ty. Đối tượng huy động vốn: Khách hàng có hợp đồng còn hiệu lực mua bán nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất HUD, đã hoàn thành nghĩa vụ đến hạn. Mức vốn huy động đối với từng khách hàng: tối đa bằng tổng số tiền đến hạn thanh toán cho HUD theo hợp đồng mua bán nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐMB), tối thiểu là 100.000.000 đồng. Kỳ hạn và lãi suất: kỳ hạn dưới 60 ngày 5%/năm; kỳ hạn từ 60 ngày đến dưới 180 ngày 6%/năm; kỳ hạn từ 180 ngày đến dưới 360 ngày 6,5%/năm; kỳ hạn từ 360 ngày trở lên 7%/năm. Lãi vay được trả cuối 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.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/135338/HĐTD ngày 01/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị- Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/9/2025. Lãi suất: được xác định trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 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, 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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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.

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

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTD- ĐTL ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị- Công ty TNHH với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Đông Tăng Long tại 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 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.

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

+ Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1- HUD ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng 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, LKV04B, 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 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 Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Hiệp, TP. HỒ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ, phường Chánh Hiệp, TP. 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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202400167 ngày 12/12/2022 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: 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 1401-LAV-202501426 ngày 26/05/2025 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: 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.

(7) Hợp đồng vay vốn số 01-Q4/2025/HĐVV/HUD- HUDSG ngày 09/12/2025 giữa bên cho vay là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn và bên vay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với số tiền cho vay là 7 tỷ đồng. Thời hạn giải ngân chậm nhất ngày 12/12/2025. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất: 7,9%/năm. 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. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các chi tiêu khác của bên vay.

(8) Hợp đồng vay vốn số 01-Q4/2025/HĐVV/HUD- TĐ ngày 10/12/2025 giữa bên cho vay là Công ty Cổ phần đầu tư Tam Đảo và bên vay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với số tiền cho vay là 7.150.000.000 đồng. Thời hạn giải ngân chậm nhất ngày 12/12/2025. Thời hạn vay: 06 tháng. Lãi suất: 6,9%/năm. 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. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các chi tiêu khác của bên vay.

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**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

5.18 Vốn chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	2.322.667.838.051	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.767.012.229.935
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	201.405.977.437	201.405.977.437
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	62.205.247.798	-	(60.421.793.231)	1.783.454.567
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(56.985.174.800)	(56.985.174.800)
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	-	-	-	-	(83.999.009.406)	(83.999.009.406)
Số dư tại 31/12/2024	2.384.873.085.849	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.829.217.477.733
Số dư tại 01/01/2025	2.384.873.085.849	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.829.217.477.733
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	291.920.981.417	291.920.981.417
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)	-	-	-	-	(64.656.500.000)	(64.656.500.000)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	146.632.652.785	-	(146.632.652.785)	-	-	-
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)
Tặng khác	-	-	672.162.077	-	-	672.162.077
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(81.303.990.709)	(81.303.990.709)
Số dư tại 31/12/2025	2.531.505.738.634	184.170.056.544	-	-	-	2.715.675.795.178

(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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn góp của 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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	2.545.969.649.155	2.861.251.672.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	226.043.971.136	74.029.913.510
Tổng	2.772.013.620.291	2.935.281.586.017
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Tổng	-	-
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.545.969.649.155	2.861.251.672.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	226.043.971.136	74.029.913.510
Tổng	2.772.013.620.291	2.935.281.586.017
<i>Trong đó: Doanh thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>13.419.471.029</i>	<i>11.456.999.588</i>

6.2 Giá vốn bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.643.164.302.607	1.815.432.260.881
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	199.332.453.299	100.933.888.674
Tổng	1.842.496.755.906	1.916.366.149.555

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và khác	518.924.008	1.104.043.433
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.224.701.051	26.664.461.682
Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà	13.915.042.025	17.339.122.352
Lãi thoái khoản đầu tư	17.189.700.000	-
Tổng	56.848.367.084	45.107.627.467
<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>25.224.701.051</i>	<i>26.768.051.682</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	135.712.012.992	221.707.925.806
(không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)		
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	2.750.000.000	3.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	(14.604.383.593)	7.479.213.713
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	449.673.228	1.645.300.381
Chi phí tài chính khác	1.681.494.758	-
Tổng	125.988.797.385	233.832.439.900
<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>489.824.180</i>	<i>3.050.209.750</i>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	41.556.088.566	140.593.434.440
Chi phí bảo hành	4.266.127.483	5.200.814.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.289.961.083	135.369.120.096
Chi phí bằng tiền khác	-	23.500.000
Chi phí quản lý	439.869.390.925	355.724.648.922
Chi phí nhân viên quản lý	278.012.300.954	245.055.219.225
Chi phí vật liệu quản lý	958.698.205	852.905.645
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.003.691.657	2.234.297.765
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.896.767.949	15.131.982.942
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	2.719.428.812	3.183.654.693
Chi phí dự phòng	(9.002.386.574)	3.630.105.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.477.246.394	38.971.396.809
Chi phí bằng tiền khác	45.803.643.528	36.865.086.531
Trích quỹ khoa học công nghệ	57.000.000.000	9.800.000.000
Tổng	481.425.479.491	496.318.083.362

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Lãi tiền phạt chậm tiến độ, chấm dứt hợp đồng	4.410.909.600	292.827.929
Xử lý công nợ phải trả không phải trả (i)	-	7.653.274.401
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
Giá trị tài sản của HUDS điều chỉnh theo Nghị Quyết số 537/NQ-HĐTV ngày 30/12/2025	11.385.822.718	-
Thu nhập khác	1.452.511.756	3.267.064
Tổng	18.197.044.406	14.107.605.299
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	2.756.112.756	25.762.317.436
Chi phí khác	553.372.648	282.792.586
Tổng	3.309.485.404	26.045.110.022
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	14.887.559.002	(11.937.504.723)

1917
 TỶ
 H
 AN
 NAM
 1 - VI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (VND)				Năm 2024 (VND)			
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Khác	Tổng	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Khác	Tổng
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	341.534.000.229	52.304.513.366	-	393.838.513.595	316.579.960.794	5.355.075.150	-	321.935.035.944
Các khoản điều chỉnh tăng	137.527.156.473	9.339.452.915	9.600.196.721	156.466.806.110	282.123.177.819	5.920.018.769	3.942.153.921	290.018.116.353
- Tiền chậm nộp các khoản phải nộp NSNN, các khoản nộp theo kết luận của các cơ quan kiểm tra	-	2.756.112.756	-	2.756.112.756	24.883.068.654	1.158.775.425	-	26.041.844.079
- Chi phí hỗ trợ từ thiện và chi phí khác	229.613.739	20.386.261	-	250.000.000	1.967.234.156	96.086.428	-	96.086.428
- Chi phí QLDA hạch toán vào CPSXKD	-	-	-	-	57.630.993.970	-	-	57.630.993.970
- Chi phí đầu tư vào dự án nay đã dừng thực hiện	-	-	-	-	10.995.060.697	-	-	10.995.060.697
- Chi phí tiền thuê đất, tiền khấu hao không tương ứng với doanh thu	-	-	-	-	56.264.145.802	49.224.650	-	56.313.370.452
- Quy khoa học công nghệ chưa chi hết (năm 2019, năm 2020)	-	-	9.600.196.721	9.600.196.721	-	-	3.942.153.921	3.942.153.921
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	137.297.542.734	6.562.953.899	-	143.860.496.633	130.382.674.540	4.615.932.266	-	134.998.606.806
Các khoản điều chỉnh giảm	-	40.717.658.814	-	40.717.658.814	-	26.768.051.682	-	26.768.051.682
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	25.224.701.051	-	25.224.701.051	-	26.768.051.682	-	26.768.051.682
- Chuyển lỗ năm trước	-	15.492.957.763	-	15.492.957.763	-	-	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	479.061.156.703	20.926.307.467	9.600.196.721	509.587.660.891	598.703.138.613	(15.492.957.763)	3.942.153.921	585.185.100.615
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	95.812.231.341	4.185.261.493	1.920.039.344	101.917.532.178	119.740.627.723	-	788.430.784	120.529.058.507

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	115.290.258.015	115.290.258.015	-
	Gồm: Phần xây dựng tòa nhà, Hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống máy phát điện, Hệ thống camera gắn tường, hệ thống cân bằng tải tường lửa cho Internet và hệ thống nội thất khác		-	-
3	Các tài sản cố định riêng biệt khác	449.987.734	449.987.734	-
+	<i>Bộ đồ chơi sân chơi</i>	<i>37.000.000</i>	<i>37.000.000</i>	-
+	<i>Máy giặt thảm Wetrok 208</i>	<i>30.600.000</i>	<i>30.600.000</i>	-
+	<i>Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665</i>	<i>322.607.152</i>	<i>322.607.152</i>	-
+	<i>Máy Photo Fuji Xerox</i>	<i>59.780.582</i>	<i>59.780.582</i>	-
	Tổng	131.064.015.749	131.064.015.749	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 đề 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 1/1/2025 và trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/1/2025 quy định việc sắp xếp, xử lý tài sản công. Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD không thuộc đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất.

Ngày 10/02/2025, Tổng Công ty có Báo cáo số 501/BC-HUD báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện kế hoạch, tiến độ cổ phần 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 đề 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.

N: 01
ÔNG
T NH
M T
. VIE
Y A N

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan

Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh
Công ty Liên doanh JANA	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



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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		555.300.000	17.908.962.935
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC)		(i)	13.919.112.987
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	-	3.989.849.948
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con	555.300.000	-
Người mua trả tiền trước		20.068.997	4.709.331.798
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	4.656.659.293
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh	Chi nhánh Công ty con	20.068.997	52.672.505
Phải trả người bán		16.382.567.650	23.622.391.391
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	3.797.662.721	16.899.107.712
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	250.400.902	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	5.537.825.068	2.254.658.271
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	5.177.085.008	1.272.398.437
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	874.000.738
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp	17.116.855	17.116.855
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	4.235.000	4.235.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	1.061.979.268	1.061.979.268
Chi nhánh XN 3 - Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Xí nghiệp Công ty con	-	59.946.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	536.262.828	1.178.948.630



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
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán		1.176.527.996	1.028.371.333
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	892.756.130	838.716.417
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	283.771.866	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	Công ty con	-	189.654.916
Phải thu khác		4.607.947.975	26.648.797.860
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	440.055.818	14.757.366.850
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	126.606.265	126.606.265
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	4.041.285.892	8.480.230.103
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)		(i)	3.284.594.642
Vay ngắn hạn		29.976.729.846	13.044.885.145
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	15.826.729.846	13.044.885.145
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	7.150.000.000	-

(i): Tại thời điểm 31/12/2025, Tổng Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp nên Công ty UIC không phải là đơn vị bên liên quan.

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

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các giao dịch bán hàng			13.419.471.029	11.456.999.588
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	Thuê văn phòng	389.302.989	383.000.000
	Công ty con	Tiền điện	-	79.066.438
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	Xây lắp	407.459.091	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	Xây lắp	504.818.182	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Dịch vụ	12.117.890.767	10.665.085.727
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh	Chi nhánh Công ty con	Dịch vụ, tiền điện	-	329.847.423
Các giao dịch mua hàng			31.790.424.581	8.097.960.501
Chi nhánh XN 3 - Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Xây lắp	-	574.821.861
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	Xây lắp	4.679.085.383	1.869.454.820
Công ty Cổ phần Tư vấn DT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp	Tư vấn	-	114.260.250
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	Xây lắp	-	3.504.120.561
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	Xây lắp	6.749.125.023	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Xây lắp	17.887.511.336	568.575.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	Xây lắp	2.474.702.839	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	Xây lắp	-	1.463.442.209
Công ty CP Đầu tư Tam Đào TJIC	Công ty con	Xây lắp	-	3.284.840

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức được nhận			25.224.701.051	26.768.051.682
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	Cổ tức	765.000.000	6.630.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Cổ tức	15.419.583.922	11.039.974.154
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	Cổ tức	7.150.000.000	7.150.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Cổ tức	1.890.117.129	1.948.077.528
Giao dịch vay			29.976.729.846	2.285.149.549
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Vay	15.826.729.846	2.285.149.549
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	Vay	7.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	Vay	7.150.000.000	-
Giao dịch trả vay			13.044.885.145	76.600.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp	Trả vay	-	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	Trả vay	-	3.600.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty con	Trả vay	13.044.885.145	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	Trả vay	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	Trả vay	-	37.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	Trả vay	-	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	Trả vay	-	10.000.000.000
Lãi vay			489.824.180	3.050.209.750
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Lãi vay	427.883.906	303.638.240
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	Lãi vay	-	144.097.535
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	Lãi vay	-	2.461.917.810
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	Lãi vay	32.008.219	140.556.165
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	Lãi vay	29.932.055	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc

Kế toán lập

Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

