

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Hà Nội - Tháng 03 năm 2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

4 - 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng Cân đối kế toán

6 - 7

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

8

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

9

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

10 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển Nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004 và đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021 là 89.623.530.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch trên hệ thống sàn UpCOM với mã giao dịch HD2.

Trụ sở chính của Công ty: Số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Tống Trường Hải	Thành viên
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Thành Luân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 30/5/2025)
Ông Nguyễn Văn Quang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 30/5/2025)
Bà Phạm Thị Thu Mai	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Tống Trường Hải	Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 14/11/2025)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc
Ông Lê Quang Dũng	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban 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 Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban 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 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 của Công ty để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



GIÁM ĐỐC
Tổng Trưởng Hải

Tổng Trưởng Hải

Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Số: 135/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, được lập ngày 12 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 của 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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



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 12 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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		352.673.754.650	300.458.316.899
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	59.636.510.155	13.970.894.826
1. Tiền	111		59.636.510.155	11.970.894.826
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.317.140.138	59.010.285.849
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	35.728.489.385	31.526.977.233
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	3.521.230.575	7.787.481.151
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	21.067.420.178	19.695.827.465
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	232.711.013.447	225.165.144.958
1. Hàng tồn kho	141		232.711.013.447	225.165.144.958
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.090.910	2.311.991.266
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	9.090.910	2.039.394
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.133.419.376
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	-	1.176.532.496
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+260)	200		4.187.845.518	14.535.051.036
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	11.163.433.059
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	11.163.433.059
II. Tài sản cố định	220		4.035.938.474	3.261.624.651
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	4.035.938.474	3.261.624.651
- Nguyên giá	222		15.565.390.155	14.859.561.701
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.529.451.681)	(11.597.937.050)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		151.907.044	109.993.326
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	151.907.044	109.993.326
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		356.861.600.168	314.993.367.935

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		235.220.159.117	203.120.100.474
I. Nợ ngắn hạn	310		131.669.423.123	203.120.100.474
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	9.028.132.627	7.312.011.570
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		144.141.200	2.708.819.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	7.323.591.003	3.878.942.154
4. Phải trả người lao động	314		2.441.852.480	1.957.035.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.10	13.000.448.415	13.215.433.997
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.11	1.707.238.014	1.816.675.074
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.12	97.536.931.921	172.230.795.173
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		487.087.463	387.463
II. Nợ dài hạn	330		103.550.735.994	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.11	53.550.735.994	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.12	50.000.000.000	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		121.641.441.051	111.873.267.461
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.13	121.641.441.051	111.873.267.461
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	7.027.931.898
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.050.855.153	10.282.681.563
LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		8.657.681.563	1.535.631.617
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.393.173.590	8.747.049.946
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		356.861.600.168	314.993.367.935

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	173.876.019.062	155.001.794.121
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		173.876.019.062	155.001.794.121
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	115.110.149.660	91.923.575.430
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		58.765.869.402	63.078.218.691
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	21.408.162	45.895.549
7. Chi phí tài chính	22	6.4	12.371.716.072	17.871.933.339
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.228.524.933	17.161.835.190
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	8.902.209.088	10.529.069.876
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	21.526.264.798	21.524.922.655
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		15.987.087.606	13.198.188.370
11. Thu nhập khác	31	6.6	271.775.681	412.970.181
12. Chi phí khác	32	6.6	24.247.260	968.920.475
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	247.528.421	(555.950.294)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		16.234.616.027	12.642.238.076
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	4.179.722.666	3.895.188.130
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		12.054.893.361	8.747.049.946
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	1.271	795

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2026
Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.234.616.027	12.642.238.076
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		748.158.904	686.575.031
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(132.182.573)	(45.895.549)
- Chi phí lãi vay	06		10.228.524.933	17.161.835.190
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.079.117.291	30.444.752.748
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.166.530.642	50.870.401.450
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.545.868.489)	19.728.686.704
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		56.547.188.857	(11.230.834.303)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(48.965.234)	(91.243.749)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.780.132.077)	(17.958.134.297)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.812.209.662)	(139.192.887)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(863.300.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		71.742.361.328	71.624.435.666
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.522.472.727)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		118.181.818	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		21.408.162	45.895.549
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.382.882.747)	45.895.549
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		121.362.434.731	60.316.629.045
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(146.056.297.983)	(122.071.149.182)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.156.640.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(24.693.863.252)	(63.911.160.137)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		45.665.615.329	7.759.171.078
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.970.894.826	6.211.723.748
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	59.636.510.155	13.970.894.826

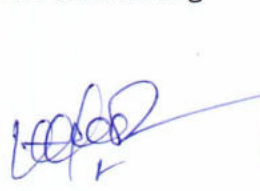
Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2026
Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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**

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển Nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004 và đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021 là 89.623.530.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch trên hệ thống sàn UpCOM với mã giao dịch HD2.

Trụ sở chính của Công ty: Số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động tại ngày 31/12/2025 là 51 người (tại ngày 31/12/2024 là 52 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng các loại nhà: Xây dựng tất cả các loại nhà ở; tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại;
- Vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: quản lý vận hành nhà chung cư; khai thác cung cấp dịch vụ đô thị;

Hoạt động chính của Công ty trong năm là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới và hoạt động xây lắp.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của 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 Công ty phụ thuộc vào từng Hợp đồng, Dự án mà Công ty thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của 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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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 Giám đốc 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Ước tính kế toán

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định 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.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.

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

- Trích trước Chi phí các dự án theo dự toán của các công trình xây lắp và dự án kinh doanh bất động sản.

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay 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.

Công ty theo dõi các khoản vay 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 khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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 Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu xây lắp.

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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Đối với Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà 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;
- 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;
- 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.

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 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.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi 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 giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây dựng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	19.727.651.848	2.093.453.655
Tiền gửi ngân hàng	39.908.858.307	9.877.441.171
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	-	2.000.000.000
Tổng	59.636.510.155	13.970.894.826

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	35.728.489.385	31.526.977.233
UBND Huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang (*)	29.014.907.385	19.955.519.233
Phải thu các đối tượng khác	6.713.582.000	11.571.458.000
Tổng	35.728.489.385	31.526.977.233

(*) Là khoản phải thu đối với khối lượng đã được chủ đầu tư nghiệm thu của Dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng môi trường huyện Lạng Giang	-	942.095.356
Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Hưng Thịnh - CPT	1.362.241.100	1.362.241.100
Cty TNHH TMDV và XD Dũng Bích	-	3.817.394.600
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sông Công	700.372.380	-
Các đối tượng khác	1.458.617.095	1.665.750.095
Tổng	3.521.230.575	7.787.481.151

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	21.067.420.178	-	19.695.827.465	-
Tạm ứng	20.583.033.130	-	19.479.302.544	-
Phải thu khác	484.387.048	-	216.524.921	-
Phải thu lãi tiền gửi	-	-	9.265.753	-
Phải thu TNCN	453.510.354	-	170.769.129	-
Các khoản phải thu khác	30.876.694	-	36.490.039	-
Tổng	21.067.420.178	-	19.695.827.465	-

5.5 Hàng tồn kho

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	232.711.013.447	-	225.165.144.958	-
Tổng	232.711.013.447	-	225.165.144.958	-

Chi tiết công trình dở dang	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang	109.168.308.679	-	198.608.415.146	-
Dự án nâng cấp, cải tạo ĐT.292 - huyện Lạng Giang, Bắc Giang	-	-	17.021.806.788	-
Dự án Khu đô thị số 1 Lê Hồng Phong (*)	113.307.774.506	-	156.190.975	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	10.234.930.262	-	9.378.732.049	-
Tổng	232.711.013.447	-	225.165.144.958	-

(*) Tài sản hình thành từ dự án Khu đô thị số 1 Lê Hồng Phong đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay dài hạn của Ngân hàng - Chi tiết tại Thuyết minh 5.12.

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	9.090.910	2.039.394
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.090.910	2.039.394
Dài hạn	151.907.044	109.993.326
Công cụ dụng cụ xuất dùng	100.697.039	109.993.326
Chi phí trả trước dài hạn khác	51.210.005	-
Tổng	160.997.954	112.032.720

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2025	9.249.590.155	5.306.554.273	303.417.273	14.859.561.701
Tăng trong năm	-	1.522.472.727	-	1.522.472.727
Mua trong năm	-	1.522.472.727	-	1.522.472.727
Giảm trong năm	-	778.227.000	38.417.273	816.644.273
Nhượng bán, thanh lý	-	778.227.000	38.417.273	816.644.273
Số dư tại 31/12/2025	9.249.590.155	6.050.800.000	265.000.000	15.565.390.155
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2025	6.424.590.155	4.907.929.621	265.417.274	11.597.937.050
Tăng trong năm	300.000.000	438.658.904	9.500.000	748.158.904
Khấu hao trong năm	300.000.000	438.658.904	9.500.000	748.158.904
Giảm trong năm	-	778.227.000	38.417.273	816.644.273
Nhượng bán, thanh lý	-	778.227.000	38.417.273	816.644.273
Số dư tại 31/12/2025	6.724.590.155	4.568.361.525	236.500.001	11.529.451.681
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	2.825.000.000	398.624.652	37.999.999	3.261.624.651
Tại 31/12/2025	2.525.000.000	1.482.438.475	28.499.999	4.035.938.474

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 3.491.782.883 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 2.032.659.883 đồng).

5.8 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	9.028.132.627	9.028.132.627	7.312.011.570	7.312.011.570
Công ty Cổ phần Địa Tín	58.173.431	58.173.431	2.796.303.144	2.796.303.144
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp Phú	-	-	644.743.364	644.743.364
Công ty TNHH Cao Cường Bắc Giang	-	-	1.137.064.000	1.137.064.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Ngôi nhà thế kỷ	5.732.846.940	5.732.846.940	-	-
Các đối tượng khác	3.237.112.256	3.237.112.256	2.733.901.062	2.733.901.062
Tổng	9.028.132.627	9.028.132.627	7.312.011.570	7.312.011.570

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Phải nộp	3.878.942.154	122.127.639.980	118.682.991.131	7.323.591.003
Thuế giá trị gia tăng	-	6.825.160.795	3.170.810.810	3.654.349.985
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.685.001.535	4.179.722.666	4.812.209.662	3.052.514.539
Thuế thu nhập cá nhân	193.940.619	1.087.537.137	664.751.277	616.726.479
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	309.314.788	309.314.788	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	109.722.904.594	109.722.904.594	-
Phải thu	1.176.532.496	1.176.532.496	-	-
Thuế giá trị gia tăng	1.176.532.496	1.176.532.496	-	-

5.10 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí thi công tuyến đường từ TTYT huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà	1.317.119.492	1.083.788.014
Trích trước chi phí Dự án X1, X2	4.080.407.070	5.262.049.518
Trích trước chi phí thi công Dự án KDC Thôn Mầu	7.125.096.039	6.397.091.920
Trích trước chi phí các Dự án khác	477.825.814	472.504.545
Tổng	13.000.448.415	13.215.433.997

5.11 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.707.238.014	1.816.675.074
Kinh phí công đoàn	46.242.000	-
Phải trả, phải nộp khác	1.660.996.014	1.816.675.074
Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	919.287.701	257.567.930
Lãi vay phải trả	-	551.607.144
Các khoản phải khác trả	741.708.313	1.007.500.000
Dài hạn	53.550.735.994	-
Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam (*)	53.550.735.994	-
Tổng	55.257.974.008	1.816.675.074
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.144.119.294</i>	<i>257.567.930</i>

5.11 Các khoản phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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



Handwritten signature in blue ink.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
Số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai,
thành phố Hà Nội

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 (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 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
Vay ngắn hạn	97.536.931.921	97.536.931.921	71.362.434.731	77.195.507.411	103.370.004.601	103.370.004.601
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	4.859.461.000	4.859.461.000	7.557.596.000	4.900.940.000	2.202.805.000	2.202.805.000
Vay cá nhân phục vụ dự án ĐT 292 và dự án Thôn Mẫu (2)	85.477.470.921	85.477.470.921	63.586.338.731	70.076.067.411	91.967.199.601	91.967.199.601
Vay cá nhân phục vụ dự án Sông Công Thái Nguyên (2)	7.200.000.000	7.200.000.000	218.500.000	2.218.500.000	9.200.000.000	9.200.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	68.860.790.572	68.860.790.572	68.860.790.572
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	-	-	68.860.790.572	68.860.790.572	68.860.790.572
Vay dài hạn	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-
Tổng	147.536.931.921	147.536.931.921	121.362.434.731	146.056.297.983	172.230.795.173	172.230.795.173

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/135009/HĐTD ngày 25/08/2025. Hạn mức cấp tín dụng 20 tỷ đồng, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh,... được chuyển tiếp từ hợp đồng 01/2024/135009/HĐTD ngày 26/12/2024, hạn mức bảo lãnh khác không quá 16 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/135009/HĐBD ngày 09/12/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/135009/HĐBD ngày 10/12/2021, các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- (2) Vay cá nhân theo Nghị quyết số 68/NQ-HĐQT và Nghị quyết số 46/NQ-HĐQT có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, lãi suất 13%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 đường Giải Phóng, phường Tương Mai,
thành phố Hà Nội

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 (TIẾP THEO)

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

5.12 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.13 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	1.535.631.617	103.126.217.515
Lãi trong năm trước	-	-	-	8.747.049.946	8.747.049.946
Số dư tại 31/12/2024	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	10.282.681.563	111.873.267.461
Số dư tại 01/01/2025	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	10.282.681.563	111.873.267.461
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.054.893.361	12.054.893.361
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(1.350.000.000)	(1.350.000.000)
Trích thưởng người quản lý (i)	-	-	-	(275.000.000)	(275.000.000)
Chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	-	(661.719.771)	(661.719.771)
Số dư tại 31/12/2025	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	20.050.855.153	121.641.441.051

(i) Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/5/2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 1.350.000.000 VND;
- Trích quỹ tiền thưởng của Người quản lý: 275.000.000 VND.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Đô thị (HUD)	51%	45.708.000.000	45.708.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	49%	43.915.530.000	43.915.530.000
Tổng	100%	89.623.530.000	89.623.530.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	161.515.388.914	150.415.283.936
Doanh thu hoạt động xây lắp	12.360.630.148	4.586.510.185
Tổng	173.876.019.062	155.001.794.121

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	98.317.403.394	87.337.065.245
Giá vốn hoạt động xây lắp	16.792.746.266	4.586.510.185
Tổng	115.110.149.660	91.923.575.430

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	21.408.162	45.895.549
Tổng	21.408.162	45.895.549

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	10.228.524.933	17.161.835.190
Chiết khấu thanh toán	376.248.665	548.768.100
Chi phí tài chính khác	1.766.942.474	161.330.049
Tổng	12.371.716.072	17.871.933.339

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	8.902.209.088	10.529.069.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.902.209.088	10.529.069.876
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.526.264.798	21.524.922.655
Chi phí nhân viên quản lý	15.734.429.360	14.061.929.295
Chi phí đồ dùng văn phòng	106.671.876	57.672.387
Chi phí khấu hao	748.158.904	675.090.184
Thuế, phí, lệ phí	886.637.928	693.073.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.336.092.186	4.820.528.276
Chi phí khác bằng tiền	714.274.544	1.216.628.992
Tổng	30.428.473.886	32.053.992.531

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định	110.774.411	
Thu nhập đầu tư Dự án KĐT số 1 Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên	-	369.626.553
Thu nhập khác	161.001.270	43.343.628
Tổng	271.775.681	412.970.181
Chi phí khác		
Phạt hành chính, chậm nộp thuế	24.247.260	139.708.852
Chi phí đầu tư Dự án KĐT số 1 Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên	-	369.626.553
Chi phí khác	-	459.585.070
Tổng	24.247.260	968.920.475
Lợi nhuận khác	247.528.421	(555.950.294)

[Handwritten signature]

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	16.234.616.027	12.642.238.076
Điều chỉnh tăng	231.881.181	6.324.959.058
<i>Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>231.881.181</i>	<i>6.324.959.058</i>
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	16.466.497.208	18.967.197.134
Trong đó:		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	20.898.613.326	18.967.197.134
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	4.179.722.666	3.793.439.427
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh thông thường	(4.432.116.118)	-
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp năm trước	-	101.748.703
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.179.722.666	3.895.188.130

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty (VND)	12.054.893.361	8.747.049.946
Các khoản điều chỉnh		
Điều chỉnh tăng:	-	-
Điều chỉnh giảm:	(661.719.771)	(1.625.000.000)
<i>Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý</i>	<i>-</i>	<i>(1.625.000.000)</i>
<i>Lợi nhuận chia hợp tác kinh doanh</i>	<i>(661.719.771)</i>	<i>-</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.393.173.590	7.122.049.946
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.271	795

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trình bày lại do trong năm 2025 Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 30/5/2025 của Công ty, theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Năm 2024 đã trình bày	Năm 2024 trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty (VND)	8.747.049.946	8.747.049.946	-
Các khoản điều chỉnh	-	-	-
Điều chỉnh tăng:	-	-	-
Điều chỉnh giảm:	-	(1.625.000.000)	(1.625.000.000)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý	-	(1.625.000.000)	(1.625.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phần bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	8.747.049.946	7.122.049.946	(1.625.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	8.962.353	8.962.353	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	976	795	(181)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.812.645.428	18.942.636.079
Chi phí nhân công	15.734.429.360	24.067.186.992
Chi phí khấu hao tài sản cố định	748.158.904	686.575.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.476.818.108	17.635.530.736
Chi phí khác bằng tiền	118.312.440.236	42.176.488.332
Tổng	153.084.492.036	103.508.417.170

(Handwritten signature)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối liên hệ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Cùng Công ty mẹ
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

a. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		3.062.106.861	1.647.429.855
Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	890.712.480	437.884.741
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên HĐQT	65.000.000	24.000.000
Ông Tống Trường Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	878.066.197	437.367.729
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	750.389.104	400.535.218
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	477.939.080	347.642.167
Ban Kiểm soát		919.082.536	725.483.328
Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	384.889.280	325.323.635
Ông Nguyễn Văn Quang	Thành viên BKS (Miễn nhiệm 30/05/2025)	51.673.288	204.416.099
Ông Nguyễn Thành Luân	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm 30/05/2025)	235.988.984	-
Bà Phạm Thị Thu Mai	Thành viên BKS	246.530.984	195.743.594
Ban Giám đốc		594.316.539	186.469.636
Ông Lê Quang Dũng	Phó Giám đốc	594.316.539	186.469.636
Người quản lý khác		610.223.539	327.153.036
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	610.223.539	327.153.036
Tổng		5.185.729.475	2.886.535.855

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Giao dịch	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		224.831.593	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Tiền điện, nước	224.831.593	-
Giao dịch khác		661.719.771	2.156.640.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Chi trả cổ tức, chia lợi nhuận	661.719.771	2.156.640.000
Trả vay		-	6.639.317.290
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Trả gốc vay	-	3.000.000.000
Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trả gốc vay	-	2.408.696.057
Ông Nguyễn Minh Chiến	Trả gốc vay	-	1.230.621.233

c. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác		1.144.119.294	257.567.930
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Thu hộ, chi hộ	224.831.593	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Cổ tức, lợi nhuận được chia	919.287.701	257.567.930

7.2 Thông tin tài chính khác

Trong năm 2025, Công ty đang thực hiện triển khai một số hợp đồng và dự án chính sau:

a. Dự án Nâng cấp cải tạo ĐT-292 theo hình thức BT:

Ngày 04/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng dự án số 01/2020/HDDA-BT.ĐT292 về việc Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) và các phụ lục điều chỉnh với tổng giá trị dự án BT điều chỉnh gần nhất theo Phụ lục số 07 là: 130.764.426.000 đồng với tiến độ thực hiện hợp đồng là 15 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và các Phụ lục Hợp đồng số 04, 05/2022/PLHĐ-BT ngày 27/5/2022, 06/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 08/8/2023, số 07/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 25/9/2023 và số 08/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 30/10/2023.

Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang nhằm nâng cao năng lực khai thác tuyến đường hiện tại, cải thiện kết cấu hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, dân cư khu vực, tăng cường kết nối giao thông khu vực các huyện lân cận,...

Ngày 21/5/2025, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND về việc Phê duyệt quyết toán vốn dự án hoàn thành Dự án: Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin tài chính khác (Tiếp theo)

b. Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đổi ứng của dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt chất lượng cao, tạo ra khu đô thị đồng bộ hiện đại, thân thiện và hài hòa với môi trường. Đồng thời, làm cơ sở thu hồi vốn ứng thực hiện dự án nâng cấp, cải tạo tuyến đường ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang.

Quy mô dự án: 11,3 ha.

Tổng vốn đầu tư: 357,613 tỷ đồng.

Thời gian hoạt động của dự án 07 năm kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư dự án ngày 26/7/2021 (trong đó thời gian đầu tư xây dựng 02 năm, thời gian kinh doanh 05 năm).

c. Gói thầu xây lắp công trình tuyến 1 thuộc dự án: Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà

Ngày 14/12/2021, Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2; Công ty Cổ phần Vinadelta và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng thi công xây dựng số 148/2021/HĐ-XD về việc thi công công trình tuyến 1 với tổng giá trị hợp đồng là 213,55 tỷ đồng trong đó phần giá trị thi công của HUD2 là 85,819 tỷ đồng. Thời gian thực hiện Hợp đồng: 555 ngày kể từ ngày khởi công.

d. Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên có quy mô diện tích đất 12,206 ha, Tổng mức đầu tư là 432,46 tỷ đồng, Công ty HUD2 góp vốn liên danh với tỷ lệ 30%. Ngày 23/02/2024, Liên danh Công ty HUD2 và Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận nhà đầu tư Quyết định số 371/QĐ-UBND. Ngày 25/3/2024 Liên danh đã ký biên bản thống nhất thực hiện dự án với UBND Thành phố Sông Công.

Ngày 29/4/2025, UBND tỉnh Thái Nguyên ra quyết định số 1313/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 điều chỉnh quy mô dự án và tiến độ thực hiện dự án đến hết quý IV/2026.

Trong năm 2025, Công ty đang thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất và thực hiện thủ tục giao đất đối với các diện tích đã giải phóng mặt bằng.

7.3 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2026
Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải