

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>Trang</u></b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC                      | 2 - 3               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 4 - 5               |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |                     |
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất                 | 6 - 7               |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8                   |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9                   |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 10 - 27             |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 và 03 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Xuân Phương, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán kèm theo.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 02/08/2007, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 10 ngày 22/10/2025.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing and Urban Development Investment Joint Stock Company HUD8. Tên viết tắt: HUD8., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 thay đổi lần thứ 10 ngày 22/10/2025 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 và 03 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Xuân Phương, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

#### 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 đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Ông Nguyễn Phúc Khánh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Nguyễn Ngọc Hải   | Thành viên                 |
| Ông Lê Minh Phúc      | Thành viên                 |
| Ông Lê Quang Phong    | Thành viên                 |
| Ông Nguyễn Đức Minh   | Thành viên                 |

##### Ban Kiểm soát

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Bà Phan Thị Minh Hương | Trưởng Ban kiểm soát |
| Ông Dương Anh Tuấn     | Thành viên           |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn    | Thành viên           |

##### Ban Giám đốc

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Hải | Giám đốc     |
| Ông Lê Minh Phúc    | Phó Giám đốc |

#### SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, *HN*



**Nguyễn Ngọc Hải**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Số: 72/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

**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 và Đô thị HUD8**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 26 tháng 01 năm 2026, từ trang 06 đến trang 27 kèm theo, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



---

**Bùi Thị Thuý****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/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 26 tháng 01 năm 2026

---

**Lê Mạnh Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4301-2023-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN                                                      | MS         | TM         | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|------------------------|
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+120+130+140+150)      | <b>100</b> |            | <b>158.083.483.960</b> | <b>163.414.855.189</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                 | <b>110</b> | <b>5.1</b> | <b>2.939.792.004</b>   | <b>2.878.298.955</b>   |
| 1. Tiền                                                      | 111        |            | 1.339.792.004          | 1.878.298.955          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                                | 112        |            | 1.600.000.000          | 1.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                         | <b>120</b> |            | <b>133.170.000.000</b> | <b>138.610.000.000</b> |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                           | 123        | 5.2        | 133.170.000.000        | 138.610.000.000        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                      | <b>130</b> |            | <b>5.452.591.176</b>   | <b>5.453.075.794</b>   |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                          | 132        | 5.3        | 1.489.524.111          | 1.489.524.111          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                    | 136        | 5.4        | 3.963.067.065          | 3.963.551.683          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                      | <b>140</b> |            | <b>16.272.989.987</b>  | <b>16.277.979.328</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                              | 141        | 5.5        | 16.272.989.987         | 16.277.979.328         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                              | <b>150</b> |            | <b>248.110.793</b>     | <b>195.501.112</b>     |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                   | 152        |            | 248.110.793            | 187.579.835            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                  | 153        | 5.6        | -                      | 7.921.277              |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+230+240+250+260) | <b>200</b> |            | <b>12.399.835.935</b>  | <b>8.298.944.492</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                         | <b>210</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                   | <b>220</b> |            | <b>1.226.479</b>       | <b>229.357.999</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                  | 221        | 5.7        | 1.226.479              | 229.357.999            |
| Nguyên giá                                                   | 222        |            | 4.512.607.273          | 4.512.607.273          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                       | 223        |            | (4.511.380.794)        | (4.283.249.274)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                              | <b>230</b> | <b>5.8</b> | <b>4.631.322.616</b>   | <b>4.785.700.036</b>   |
| 1. Nguyên giá                                                | 231        |            | 6.286.410.170          | 6.286.410.170          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                                    | 232        |            | (1.655.087.554)        | (1.500.710.134)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                           | <b>240</b> |            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>250</b> |            | <b>7.595.321.200</b>   | <b>3.093.343.467</b>   |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                   | 252        | 5.9        | 7.595.321.200          | 3.093.343.467          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                              | <b>260</b> |            | <b>171.965.640</b>     | <b>190.542.990</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                 | 261        | 5.10       | 171.965.640            | 190.542.990            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100+200)                  | <b>270</b> |            | <b>170.483.319.895</b> | <b>171.713.799.681</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN                                                         | MS          | TM   | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|------|------------------------|------------------------|
|                                                                   |             |      | VND                    | VND                    |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>                           | <b>300</b>  |      | <b>58.861.401.526</b>  | <b>60.174.032.896</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                             | <b>310</b>  |      | <b>47.890.612.821</b>  | <b>48.837.551.231</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                    | 311         | 5.11 | -                      | 64.253.206             |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                            | 313         | 5.6  | 80.198.925             | 387.191.210            |
| 4. Phải trả người lao động                                        | 314         |      | 731.453.095            | 1.330.620.067          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                      | 315         | 5.12 | 45.899.712.353         | 45.825.719.430         |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                              | 318         | 5.13 | 230.946.976            | 257.942.014            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                                         | 319         | 5.14 | 183.882.050            | 140.470.169            |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                                      | 322         |      | 764.419.422            | 831.355.135            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                             | <b>330</b>  |      | <b>10.970.788.705</b>  | <b>11.336.481.665</b>  |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                               | 336         | 5.13 | 10.970.788.705         | 11.336.481.665         |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>                        | <b>400</b>  |      | <b>111.621.918.369</b> | <b>111.539.766.785</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                          | <b>410</b>  | 5.15 | <b>111.621.918.369</b> | <b>111.539.766.785</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                         | 411         |      | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>                     | <i>411a</i> |      | <i>100.000.000.000</i> | <i>100.000.000.000</i> |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                                          | 417         |      | 9.220.982.498          | 9.220.982.498          |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 421         |      | 2.400.935.871          | 2.318.784.287          |
| <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | <i>421a</i> |      | <i>-</i>               | <i>450.666.880</i>     |
| <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>                   | <i>421b</i> |      | <i>2.400.935.871</i>   | <i>1.868.117.407</i>   |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                               | 423         |      | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                             | <b>430</b>  |      | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>                      | <b>440</b>  |      | <b>170.483.319.895</b> | <b>171.713.799.681</b> |

Người lập biểu

Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU                                                                         | MS | TM  | Năm 2025      | Năm 2024      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|-----|---------------|---------------|
|                                                                                  |    |     | VND           | VND           |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01 | 6.1 | 986.659.023   | 1.050.468.017 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02 |     | -             | -             |
| 3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>         | 10 |     | 986.659.023   | 1.050.468.017 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11 | 6.2 | 781.939.195   | 827.727.557   |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>           | 20 |     | 204.719.828   | 222.740.460   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21 | 6.3 | 7.757.532.685 | 8.129.313.125 |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính                                                   | 22 |     | -             | -             |
| 8. Lãi trong công ty liên kết                                                    | 24 |     | 1.977.733     | 943.467       |
| 9. Chi phí bán hàng                                                              | 25 |     | -             | -             |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                 | 26 | 6.4 | 5.038.529.631 | 5.998.586.160 |
| 11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b> | 30 |     | 2.925.700.615 | 2.354.410.892 |
| 12. Thu nhập khác                                                                | 31 | 6.5 | -             | 1.500.000     |
| 13. Chi phí khác                                                                 | 32 | 6.5 | 13.451.855    | -             |
| 14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                         | 40 | 6.5 | (13.451.855)  | 1.500.000     |
| 15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>                        | 50 |     | 2.912.248.760 | 2.355.910.892 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51 | 6.6 | 511.312.889   | 487.793.485   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                   | 52 |     | -             | -             |
| 18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>              | 60 |     | 2.400.935.871 | 1.868.117.407 |
| 19. <b>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ</b>                                     | 61 |     | 2.400.935.871 | 1.868.117.407 |
| 20. <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>                        | 62 |     | -             | -             |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                     | 70 | 6.7 | 240           | 105           |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc

*Hoa*

*CH*



Dương Thị Thanh Hoa

Võ Thị Nhân

Nguyễn Ngọc Hải

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| CHỈ TIÊU                                                         | MS | TM  | Năm 2025          | Năm 2024          |
|------------------------------------------------------------------|----|-----|-------------------|-------------------|
|                                                                  |    |     | VND               | VND               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                |    |     |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                          | 01 |     | 2.912.248.760     | 2.355.910.892     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                      |    |     |                   |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư                                    | 02 |     | 382.508.940       | 382.508.940       |
| - Các khoản dự phòng                                             | 03 |     | -                 | 414.087.614       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                    | 05 |     | (7.757.532.685)   | (8.129.313.125)   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 |     | (4.462.774.985)   | (4.976.805.679)   |
| - Tăng giảm các khoản phải thu                                   | 09 |     | 2.082.224.902     | 7.525.178.072     |
| - Tăng giảm hàng tồn kho                                         | 10 |     | 4.989.341         | (2.906.650)       |
| - Tăng giảm các khoản phải trả                                   | 11 |     | (1.789.548.476)   | (2.006.203.478)   |
| - Tăng giảm chi phí trả trước                                    | 12 |     | 18.577.350        | (14.504.737)      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 15 |     | (812.728.215)     | (402.942.880)     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 17 |     | (40.451.855)      | (982.197.128)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                    | 20 |     | (4.999.711.938)   | (860.382.480)     |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                   |    |     |                   |                   |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác              | 23 |     | (267.430.000.000) | (259.610.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác      | 24 |     | 272.870.000.000   | 269.500.000.000   |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 25 |     | (4.500.000.000)   | (92.400.000)      |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia           | 27 |     | 5.621.204.987     | 4.089.090.117     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                        | 30 |     | 6.561.204.987     | 13.886.690.117    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>               |    |     |                   |                   |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                       | 36 |     | (1.500.000.000)   | (13.000.000.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                     | 40 |     | (1.500.000.000)   | (13.000.000.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)                  | 50 |     | 61.493.049        | 26.307.637        |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                 | 60 |     | 2.878.298.955     | 2.851.991.318     |
| Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ                     | 61 |     | -                 | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)                | 70 | 5.1 | 2.939.792.004     | 2.878.298.955     |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc

*Hoàng*

*HN*



Dương Thị Thanh Hoa

Võ Thị Nhân

Nguyễn Ngọc Hải

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 02/8/2007, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 10 ngày 22/10/2025.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 22/10/2025 của Công ty là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 và 03 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Xuân Phương, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2025: 12 người (tại 01/01/2025: 11 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Lập, quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung;
- Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà;
- Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung;
- Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; tư vấn thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán;
- Nhận thầu và tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Triển khai dự án Bất động sản, cho thuê ki ốt và dịch vụ tài chính và dịch vụ khi đô thị...

**1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh nhà, khu đô thị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2025: Công ty có Công ty con, Công ty liên kết như sau:

| Bên liên quan                                                               | Địa chỉ                                                                                   | Hoạt động kinh doanh chính        | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ biểu quyết |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------|------------------|
| <b>Công ty con</b>                                                          |                                                                                           |                                   |                        |               |                  |
| Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land | Số 02 và 03 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Xuân Phương, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 100%                   | 100%          | 100%             |
| <b>Công ty liên kết</b>                                                     |                                                                                           |                                   |                        |               |                  |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên                        | Số 485 đường Hùng Vương, Phường Tuy Hòa, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam                           | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 30%                    | 30%           | 30%              |

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành 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 ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**2. 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

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 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của Công ty con và Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. 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 (không kỳ hạn): Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản cho vay:** Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào Công ty liên kết:** Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

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

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

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

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.

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:

|                                | <b>Thời gian khấu hao</b><br>(Số năm) |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc         | 05 - 50                               |
| Máy móc, thiết bị              | 06 - 20                               |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 15                               |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 03 - 06                               |

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 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, 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 Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của 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 được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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, cụ thể như sau:

|                        | <b>Thời gian khấu hao</b><br>(Số năm) |
|------------------------|---------------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 41                               |

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán.

Chi phí trả trước dài hạn của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng;
- Chi phí trả trước là tiền đi thuê văn phòng được phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thực tế trả trước.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán 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).
- 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 nợ vay và chi phí đi vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; 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 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. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**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 kỳ 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:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa đầy đủ hồ sơ, chứng từ kế toán.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu, chi phí đầu tư khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông và trích lập các quỹ sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty phê duyệt.

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp theo)**

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

***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.

Thu nhập khác gồm: các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh như nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường tài sản bị tổn thất, ...

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

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 thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí 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 kỳ 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 kỳ 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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17% 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. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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.

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

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

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

**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 mỗi 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 Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Ban Giám đốc Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                        | 40.211.393           | 115.425.808          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.299.580.611        | 1.762.873.147        |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 1.600.000.000        | 1.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                     | <b>2.939.792.004</b> | <b>2.878.298.955</b> |

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01 - 03 tháng với lãi suất 4,1%/năm đến 4,7%/năm.

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

|                                                               | 31/12/2025 (VND)       |                        | 01/01/2025 (VND)       |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
| <u>Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại:</u>                        | <b>133.170.000.000</b> | <b>133.170.000.000</b> | <b>138.610.000.000</b> | <b>138.610.000.000</b> |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Tây Hà Nội - PGD Mỹ Đình | 46.700.000.000         | 46.700.000.000         | 75.290.000.000         | 75.290.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Trì                      | 73.490.000.000         | 73.490.000.000         | 26.500.000.000         | 26.500.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Thăng Long           | -                      | -                      | 30.820.000.000         | 30.820.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hà Nội                 | 12.980.000.000         | 12.980.000.000         | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| <b>Tổng</b>                                                   | <b>133.170.000.000</b> | <b>133.170.000.000</b> | <b>138.610.000.000</b> | <b>138.610.000.000</b> |

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với lãi suất 5,3%/năm đến 6,8%/năm.

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

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

**5.3 Trả trước cho người bán**

|                                                 | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                 |                      |                      |
| Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2 (*) | 1.489.524.111        | 1.489.524.111        |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>1.489.524.111</b> | <b>1.489.524.111</b> |

(\*) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2 cho Dự án Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden đã có nghiệm thu quyết toán, tuy nhiên do nhà thầu đang bị vướng mắc về vấn đề thuế nên chưa xuất được hóa đơn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land để thanh lý hợp đồng.

**5.4 Phải thu khác**

|                               | 31/12/2025 (VND)     |          | 01/01/2025 (VND)     |          |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                               | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>               |                      |          |                      |          |
| Tạm ứng                       | 40.000.000           | -        | 45.000.000           | -        |
| Ký quỹ, ký cược (*)           | 1.950.000.000        | -        | 1.950.000.000        | -        |
| Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng | 1.958.679.454        | -        | 1.950.636.467        | -        |
| BHXX, BHYT, BHTN              | 11.456.924           | -        | 9.533.239            | -        |
| Phải thu khác                 | 2.930.687            | -        | 8.381.977            | -        |
| <b>Tổng</b>                   | <b>3.963.067.065</b> | <b>-</b> | <b>3.963.551.683</b> | <b>-</b> |

(\*) Ký quỹ theo Biên bản thỏa thuận số 10/KHĐT-KQ ngày 14/3/2017 về việc đảm bảo thực hiện dự án đầu tư giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land.

**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             | 16.272.989.987        | -        | 16.277.979.328        | -        |
| Công trình công cộng dịch vụ và Nhà văn hóa (*) | 16.265.164.543        | -        | 16.265.164.543        | -        |
| Chi phí dịch vụ quản lý khu đô thị              | 7.825.444             | -        | 12.814.785            | -        |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>16.272.989.987</b> | <b>-</b> | <b>16.277.979.328</b> | <b>-</b> |

(\*): Là giá trị chi phí dở dang (Bao gồm tiền sử dụng đất và chi phí giải phóng mặt bằng được phân bổ cho diện tích công trình công cộng và Nhà văn hóa) thuộc dự án Khu nhà ở Văn phòng và Dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden, hiện tại chưa tiếp tục thực hiện do chưa thống nhất được phương án đền bù, giải phóng mặt bằng.

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

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

**5.6 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|                                        | 01/01/2025<br>VND  | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp<br>trong năm<br>VND | 31/12/2025<br>VND |
|----------------------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Phải nộp</b>                        | <b>387.191.210</b> | <b>699.676.547</b>              | <b>1.006.668.832</b>          | <b>80.198.925</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 382.691.210        | 498.758.953                     | 806.451.247                   | 74.998.916        |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 4.500.000          | 181.245.955                     | 180.545.946                   | 5.200.009         |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | -                  | 219.784                         | 219.784                       | -                 |
| Thuế Môn bài và các loại thuế khác     | -                  | 6.000.000                       | 6.000.000                     | -                 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                  | 13.451.855                      | 13.451.855                    | -                 |
| <b>Phải thu</b>                        | <b>7.921.277</b>   | <b>-</b>                        | <b>7.921.277</b>              | <b>-</b>          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 6.276.968          | -                               | 6.276.968                     | -                 |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 1.644.309          | -                               | 1.644.309                     | -                 |

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

|                        | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Tổng          |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                      |                                    |               |
| Số dư tại 01/01/2025   | 91.818.182           | 4.420.789.091                      | 4.512.607.273 |
| Số dư tại 31/12/2025   | 91.818.182           | 4.420.789.091                      | 4.512.607.273 |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                      |                                    |               |
| Số dư tại 01/01/2025   | 91.818.182           | 4.191.431.092                      | 4.283.249.274 |
| Khấu hao trong năm     | -                    | 228.131.520                        | 228.131.520   |
| Số dư tại 31/12/2025   | 91.818.182           | 4.419.562.612                      | 4.511.380.794 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                      |                                    |               |
| Tại ngày 01/01/2025    | -                    | 229.357.999                        | 229.357.999   |
| Tại ngày 31/12/2025    | -                    | 1.226.479                          | 1.226.479     |

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 3.143.818.182 đồng (tại ngày 01/01/2025: 3.143.818.182 đồng).

**5.8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

|                                     | 01/01/2025           | Tăng trong năm     | Giảm trong năm | 31/12/2025           |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                      |                    |                |                      |
| Nguyên giá                          | 6.286.410.170        | -                  | -              | 6.286.410.170        |
| - Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm         | 6.286.410.170        | -                  | -              | 6.286.410.170        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       | <b>1.500.710.134</b> | <b>154.377.420</b> | <b>-</b>       | <b>1.655.087.554</b> |
| - Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm         | 1.500.710.134        | 154.377.420        | -              | 1.655.087.554        |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | <b>4.785.700.036</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>       | <b>4.631.322.616</b> |
| - Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm         | 4.785.700.036        | -                  | -              | 4.631.322.616        |

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

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

**5.8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Hà Nội. Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm 2025 được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 365.692.960 VND và 154.377.420 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

**5.9 Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết**

| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết                  | Tỷ lệ (%) |            | 31/12/2025 (VND)          |                |          | 01/01/2025 (VND)          |                |          |
|----------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------------------|----------------|----------|---------------------------|----------------|----------|
|                                                          | Góp vốn   | Biểu quyết | Giá trị khoản đầu tư theo |                |          | Giá trị khoản đầu tư theo |                |          |
|                                                          |           |            | PP VCSH                   | Giá trị hợp lý | Dự phòng | PP VCSH                   | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i) | 30%       | 30%        | 7.595.321.200             | (*)            | -        | 3.093.343.467             | (*)            | -        |
| <b>Tổng</b>                                              |           |            | <b>7.595.321.200</b>      |                | <b>-</b> | <b>3.093.343.467</b>      |                | <b>-</b> |

(i) Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 11/06/2024. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, Phường Tuy Hòa, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 cam kết góp 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**5.10 Chi phí trả trước**

|                        | 31/12/2025         | 01/01/2025         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | VND                | VND                |
| <b>Dài hạn</b>         | <b>171.965.640</b> | <b>190.542.990</b> |
| Chi phí thuê văn phòng | 147.096.774        | 147.096.774        |
| Chi phí khác           | 24.868.866         | 43.446.216         |
| <b>Tổng</b>            | <b>171.965.640</b> | <b>190.542.990</b> |

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

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

**5.11 Phải trả người bán**

|                                                             | 31/12/2025 (VND) |                          | 01/01/2025 (VND)  |                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                             | Giá trị          | Số có khả<br>năng trả nợ | Giá trị           | Số có khả<br>năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                                             |                  |                          |                   |                          |
| Công ty TNHH MTV Môi trường<br>đô thị Hà Nội - CN Cầu Diễn  | -                | -                        | 18.379.637        | 18.379.637               |
| Công ty CP Dịch vụ bảo vệ Sao<br>Việt KDC Việt Nam          | -                | -                        | 27.800.000        | 27.800.000               |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và<br>Phát triển Điện Lực Hà Nội | -                | -                        | 18.073.569        | 18.073.569               |
| Các đối tượng khác                                          | -                | -                        | -                 | -                        |
| <b>Tổng</b>                                                 | -                | -                        | <b>64.253.206</b> | <b>64.253.206</b>        |

**5.12 Chi phí phải trả**

|                                          | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>45.899.712.353</b> | <b>45.825.719.430</b> |
| Chi phí còn phải đầu tư vào dự án (i)    | 45.763.495.430        | 45.763.495.430        |
| Chi phí dịch vụ và Chi phí khác phải trả | 136.216.923           | 62.224.000            |
| <b>Tổng</b>                              | <b>45.899.712.353</b> | <b>45.825.719.430</b> |

(i) Chi phí phải trả của Hạng mục Công trình nhà Công cộng dịch vụ và nhà Văn hoá - Dự án Xuân Phương Garden gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan được trích lập trên cơ sở tổng mức đầu tư đã được phê duyệt và các hợp đồng đã ký kết với nhà thầu, để có nguồn thực hiện, hiện tại hạng mục này vẫn đang chờ thống nhất phương án giải phóng mặt bằng để tiếp tục thực hiện.

**5.13 Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                          | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                          | <b>230.946.976</b>    | <b>257.942.014</b>    |
| Phí dịch vụ quản lý (Xuân Phương Garden)                 | 230.946.976           | 257.942.014           |
| <b>Dài hạn</b>                                           | <b>10.970.788.705</b> | <b>11.336.481.665</b> |
| Doanh thu chưa thực hiện<br>(cho thuê ki ốt CC D1 - CT2) | 10.970.788.705        | 11.336.481.665        |
| <b>Tổng</b>                                              | <b>11.201.735.681</b> | <b>11.594.423.679</b> |

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

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

**5.14 Phải trả khác**

|                              | 31/12/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>              | <b>183.882.050</b> | <b>140.470.169</b> |
| Phải trả liên quan đến dự án | 23.879.478         | 140.470.169        |
| Các khoản phải trả khác      | 160.002.572        | -                  |
| <b>Tổng</b>                  | <b>183.882.050</b> | <b>140.470.169</b> |

**5.15 Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

|                             | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng                   |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư tại 01/01/2024</b> | <b>100.000.000.000</b>       | <b>9.220.982.498</b>     | <b>13.850.666.880</b>                | <b>123.071.649.378</b> |
| Lãi trong năm trước         | -                            | -                        | 1.868.117.407                        | 1.868.117.407          |
| Trích lập các quỹ           | -                            | -                        | (400.000.000)                        | (400.000.000)          |
| Chia cổ tức                 | -                            | -                        | (13.000.000.000)                     | (13.000.000.000)       |
| <b>Số dư 31/12/2024</b>     | <b>100.000.000.000</b>       | <b>9.220.982.498</b>     | <b>2.318.784.287</b>                 | <b>111.539.766.785</b> |
| <b>Số dư 01/01/2025</b>     | <b>100.000.000.000</b>       | <b>9.220.982.498</b>     | <b>2.318.784.287</b>                 | <b>111.539.766.785</b> |
| Lãi trong năm nay           | -                            | -                        | 2.400.935.871                        | 2.400.935.871          |
| Trích lập các quỹ (i)       | -                            | -                        | (818.784.287)                        | (818.784.287)          |
| Chia cổ tức (i)             | -                            | -                        | (1.500.000.000)                      | (1.500.000.000)        |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>     | <b>100.000.000.000</b>       | <b>9.220.982.498</b>     | <b>2.400.935.871</b>                 | <b>111.621.918.369</b> |

i) Trong năm, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết số 62/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, chi tiết như sau:

- Trích lập quỹ khen thưởng: 238.784.287 VND.
- Trích lập Quỹ phúc lợi: 580.000.000 VND.
- Chia cổ tức bằng tiền tỷ lệ 1,5% vốn Điều lệ: 1.500.000.000 VND.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                              | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị | 51.000.000.000         | 51.000.000.000         |
| Các cổ đông khác                             | 49.000.000.000         | 49.000.000.000         |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>100.000.000.000</b> | <b>100.000.000.000</b> |

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

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

**5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

|                                  | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> | <b>100.000.000.000</b> | <b>100.000.000.000</b> |
| - Vốn góp đầu năm                | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| - Vốn góp tăng trong năm         | -                      | -                      |
| - Vốn góp giảm trong năm         | -                      | -                      |
| - Vốn góp cuối năm               | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>1.500.000.000</b>   | <b>13.000.000.000</b>  |

**d) Cổ phiếu**

|                                        | 31/12/2025<br>Cổ phiếu | 01/01/2025<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 10.000.000             | 10.000.000             |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 10.000.000             | 10.000.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 10.000.000             | 10.000.000             |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                      | -                      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 10.000.000             | 10.000.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 10.000.000             | 10.000.000             |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                      | -                      |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

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

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                       | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND      |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Doanh thu cho thuê Ki - ốt            | 365.692.960        | 365.692.960          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khu đô thị | 620.966.063        | 684.775.057          |
| <b>Tổng</b>                           | <b>986.659.023</b> | <b>1.050.468.017</b> |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                            | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá vốn cho thuê Ki-ốt     | 154.377.420        | 154.377.420        |
| Giá vốn dịch vụ khu đô thị | 627.561.775        | 673.350.137        |
| <b>Tổng</b>                | <b>781.939.195</b> | <b>827.727.557</b> |

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

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                                     | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                          | 7.757.532.685        | 8.129.313.125        |
| <b>Tổng</b>                                                                                         | <b>7.757.532.685</b> | <b>8.129.313.125</b> |
| <i>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | -                    | 1.708.060.791        |

**6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                             | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng | 53.468.259           | 102.595.113          |
| Chi phí nhân viên                           | 2.947.921.826        | 3.615.670.752        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                       | 228.131.520          | 228.131.520          |
| Thuế, phí, lệ phí                           | 17.690.713           | 18.478.970           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 1.434.164.430        | 1.489.856.976        |
| Chi phí bằng tiền khác                      | 357.152.883          | 543.852.829          |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>5.038.529.631</b> | <b>5.998.586.160</b> |

**6.5 Lợi nhuận khác**

|                         | Năm 2025<br>VND     | Năm 2024<br>VND  |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>    | -                   | <b>1.500.000</b> |
| Thu nhập khác           | -                   | 1.500.000        |
| <b>Chi phí khác</b>     | <b>13.451.855</b>   | -                |
| Phạt vi phạm hành chính | 13.451.855          | -                |
| <b>Lợi nhuận khác</b>   | <b>(13.451.855)</b> | <b>1.500.000</b> |

**6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                     | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>2.912.248.760</b> | <b>2.355.910.892</b> |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>                    | <i>97.451.855</i>    | <i>84.000.000</i>    |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>                    | <i>(1.977.733)</i>   | <i>(943.467)</i>     |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                           | <b>3.007.722.882</b> | <b>2.438.967.425</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                | 17%                  | 20%                  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>511.312.889</b>   | <b>487.793.485</b>   |

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

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

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                    | Năm 2025             | Năm 2024               |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                    | VND                  | (Trình bày lại)<br>VND |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>                                  | <b>2.400.935.871</b> | <b>1.868.117.407</b>   |
| <i>Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)</i>                      | -                    | <i>(818.784.287)</i>   |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>2.400.935.871</b> | <b>1.049.333.120</b>   |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong                   | 10.000.000           | 10.000.000             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>                     | <b>240</b>           | <b>105</b>             |

(\*) 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, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành 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.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

|                                                                    | Số đã<br>trình bày   | Số trình<br>bày lại  | Chênh lệch           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>              | <b>1.868.117.407</b> | <b>1.868.117.407</b> | -                    |
| Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND) | -                    | (818.784.287)        | (818.784.287)        |
| <b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>            | <b>1.868.117.407</b> | <b>1.049.333.120</b> | <b>(818.784.287)</b> |
| Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ                            | 10.000.000           | 10.000.000           | -                    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>                     | <b>187</b>           | <b>105</b>           | <b>(82)</b>          |

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                          | Năm 2025             | Năm 2024               |
|------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                          | VND                  | (Trình bày lại)<br>VND |
| Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ | 53.468.259           | 102.595.113            |
| Chi phí nhân công                        | 2.947.921.826        | 3.615.670.752          |
| Chi phí khấu hao                         | 382.508.940          | 382.508.940            |
| Thuế, phí, lệ phí                        | 17.690.713           | 18.478.970             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                | 1.434.164.430        | 1.489.856.976          |
| Chi phí bằng tiền khác                   | 357.152.883          | 543.852.829            |
| <b>Tổng</b>                              | <b>5.192.907.051</b> | <b>6.152.963.580</b>   |

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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty gồm:

| Các bên liên quan                                                                                                        | Mối quan hệ       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị                                                                             | Công ty mẹ        |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land                                                         | Công ty con       |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên                                                                     | Công ty liên kết  |
| Các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, các thành viên, cá nhân thân cận trong gia đình của các bên liên quan. | Ảnh hưởng đáng kể |

Trong năm, Công ty có giao dịch với bên liên quan như sau:

**a) Thù lao và thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

| Họ tên                                                 | Chức vụ                                                         | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>                   |                                                                 |                      |                      |
| Nguyễn Ngọc Hải                                        | Thành viên                                                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| Lê Minh Phúc                                           | Thành viên                                                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| Lê Quang Phong                                         | Thành viên                                                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| Nguyễn Đức Minh                                        | Thành viên                                                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| <b>Tổng</b>                                            |                                                                 | <b>144.000.000</b>   | <b>144.000.000</b>   |
| <b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>                       |                                                                 |                      |                      |
| Phan Thị Minh Hương                                    | Trưởng ban                                                      | 24.000.000           | 24.000.000           |
| Dương Anh Tuấn                                         | Thành viên                                                      | 12.000.000           | 12.000.000           |
| Nguyễn Văn Tuấn                                        | Thành viên                                                      | 12.000.000           | 12.000.000           |
| <b>Tổng</b>                                            |                                                                 | <b>48.000.000</b>    | <b>48.000.000</b>    |
| <b>Thu nhập của Ban Giám đốc và người quản lý khác</b> |                                                                 |                      |                      |
| Nguyễn Phúc Khánh                                      | Chủ tịch HĐQT                                                   | 386.985.714          | 390.284.522          |
| Nguyễn Ngọc Hải                                        | Giám đốc                                                        | 361.368.000          | 361.823.200          |
| Lê Minh Phúc                                           | Phó Giám đốc                                                    | 305.126.000          | 304.747.800          |
| Võ Thị Nhân                                            | Phụ trách kế toán và bổ nhiệm<br>Kế toán trưởng ngày 01/06/2024 | 198.244.200          | 189.052.560          |
| Lê Quang Phong                                         | Người công bố thông tin, Người<br>quản trị Công ty              | 142.599.000          | 160.439.200          |
| <b>Tổng</b>                                            |                                                                 | <b>1.394.322.914</b> | <b>1.406.347.282</b> |

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

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**a) Giao dịch với các bên liên quan**

| Bên liên quan                                        | Mối quan hệ      | Nội dung                   | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Giao dịch khác</b>                                |                  |                            |                 |                 |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị         | Công ty mẹ       | Thu hồi khoản tiền cho vay | -               | 40.000.000.000  |
|                                                      |                  | Lãi cho vay                | -               | 1.708.060.791   |
|                                                      |                  | Trả cổ tức                 | 765.000.000     | 6.630.000.000   |
| Công ty TNHH đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên | Công ty liên kết | Chuyển tiền góp vốn        | 4.500.000.000   | 92.400.000      |

**7.2 Thông tin so sánh**

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

Người lập biểu

*Hoa*

Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

*HN*

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

