

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV/2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 37

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 4/2025 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)

Ủy Ban kiểm toán

Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)

Ban Giám đốc

Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Hội đồng quản trị, 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 Quý 4/2025.


BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)


TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. 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 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.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị 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 hiện hành 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. 

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị, 



Phạm Cao Sơn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 20. Tháng 1 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính Quý 04/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B 01a-DN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2,620,396,136,861	1,921,529,223,346
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	269,858,567,219	28,483,991,638
1. Tiền	111		261,858,567,219	12,113,991,638
2. Các khoản tương đương tiền	112		8,000,000,000	16,370,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9,601,000,000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9,601,000,000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		160,309,940,412	53,285,569,488
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.2	112,408,885,015	9,371,226,959
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	46,002,956,046	39,961,307,154
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.3	1,898,099,351	4,628,581,505
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(675,546,130)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6.4	2,168,533,248,057	1,829,417,032,726
1. Hàng tồn kho	141		2,168,533,248,057	1,829,417,032,726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12,093,381,173	10,342,629,494
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	727,361,338
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12,093,381,173	7,923,608,417
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.5	-	1,691,659,739
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		87,415,099,674	101,783,339,166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	9,601,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	9,601,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220	6.6	25,350,697,134	28,373,422,661
1. Tài sản cố định hữu hình	221		25,350,697,134	28,373,422,661
Nguyên giá	222		73,907,516,426	73,807,860,870
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48,556,819,292)	(45,434,438,209)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		200,000,000	200,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200,000,000)	(200,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	6.7	54,822,866,506	58,402,278,617
1. Nguyên giá	231		96,055,631,848	96,055,631,848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41,232,765,342)	(37,653,353,231)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6,348,244,739	4,896,137,365
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		893,291,295	510,500,523
1. Chi phí trả trước dài hạn		6.8	893,291,295	510,500,523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2,707,811,236,535	2,023,312,562,512

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính Quý 04/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.029.362.498.830	1.596.055.932.989
I. Nợ ngắn hạn	310		1.094.911.667.496	1.054.042.932.989
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	6.9	16.255.782.698	5.167.994.772
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		55.261.688	43.761.207
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.10	60.558.953.707	885.719.824.327
4. Phải trả người lao động	314		10.855.304.250	8.422.502.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.11	49.545.223.929	18.471.962
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		41.049.784.496	1.137.736.126
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	6.12	90.820.445.987	10.490.989.548
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.13	810.150.924.658	126.305.424.901
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.619.986.083	16.736.228.083
II. Nợ dài hạn	330		934.450.831.334	542.013.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	6.11	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.13	934.450.831.334	542.013.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		678.448.737.705	427.256.629.523
I. Vốn chủ sở hữu	410	6.14	678.448.737.705	427.256.629.523
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		549.999.610.000	315.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(378.200.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47.995.235.592	30.424.927.410
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.024.927.410	26.605.042.477
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.970.308.182	3.819.884.933
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.707.811.236.535	2.023.312.562.512

Hà Nội, ngày 20 Tháng 01 năm 2026

Người lập

Phụ trách phòng kế toán

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Anh Tú



Nguyễn Hồng Nhung



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 04/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4/2025	Quý 4/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.15	239,777,156,735	11,288,580,077
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		239,777,156,735	11,288,580,077
4. Giá vốn hàng bán	11	6.16	159,227,949,910	7,978,900,954
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		80,549,206,825	3,309,679,123
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.17	367,436,863	301,855,921
7. Chi phí tài chính	22	6.17	15,300,299,914	423,936,568
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15,300,299,914	423,936,568
8. Chi phí bán hàng	24	6.18	954,592,236	513,419,659
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.19	35,853,052,349	(622,573,865)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		28,808,699,189	3,296,752,682
11. Thu nhập khác	31		4,348,045	7,024,929
12. Chi phí khác	32		9,978,650,771	90,140
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(9,974,302,726)	6,934,789
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18,834,396,463	3,303,687,471
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.20	6,262,720,615	399,719,694
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		12,571,675,848	2,903,967,777
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.21	229	145

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách phòng kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 04/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.15	239.777.156.735	11.288.580.077	277.023.902.805	28.958.565.964
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		239.777.156.735	11.288.580.077	277.023.902.805	28.958.565.964
4. Giá vốn hàng bán	11	6.16	159.227.949.910	7.978.900.954	184.299.053.603	22.718.721.320
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.549.206.825	3.309.679.123	92.724.849.202	6.239.844.644
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.17	367.436.863	301.855.921	876.718.666	743.540.279
7. Chi phí tài chính	22	6.17	15.300.299.914	423.936.568	16.108.597.817	2.038.466.919
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.300.299.914	423.936.568	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.18	954.592.236	513.419.659	4.190.918.112	(557.572.342)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.19	35.853.052.349	(622.573.865)	37.068.210.607	1.006.729.233
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.808.699.189	3.296.752.682	36.233.841.332	4.495.761.113
11. Thu nhập khác	31		4.348.045	7.024.929	88.989.612	29.664.605
12. Chi phí khác	32		9.978.650.771	90.140	9.981.200.662	5.097.684
13. Lợi nhuận khác	40		(9.974.302.726)	6.934.789	(9.892.211.050)	24.566.921
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.834.396.463	3.303.687.471	26.341.630.282	4.520.328.034
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.20	6.262.720.615	399.719.694	7.371.322.100	700.443.101
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.571.675.848	2.903.967.777	18.970.308.182	3.819.884.933
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.21	229	145	345	187

Người lập

Nguyễn Anh Tú

Phụ trách phòng kế toán

Nguyễn Hồng Nhung

Hà Nội, ngày ... Tháng 01 năm 2026



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)

		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
CHỈ TIÊU	MS	VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	231,635,723,806	49,063,127,981
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(285,441,405,578)	(490,681,807,773)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(19,013,641,563)	(16,857,262,299)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(91,253,395,990)	(11,219,725,004)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(783,722,870)	(257,190,733)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	116,780,374,338	115,213,266,748
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1,021,778,604,709)	(224,796,379,720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1,069,854,672,566)	(579,535,970,800)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(9,601,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	13,968,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	945,917,056	1,452,722,931
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	945,917,056	5,819,722,931
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ cổ đông	31	234,000,000,000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1,126,868,755,992	685,823,767,877
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(50,585,424,901)	(135,180,239,171)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1,310,283,331,091	550,643,528,706
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	241,374,575,581	(23,072,719,163)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	28,483,991,638	51,556,710,801
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	269,858,567,219	28,483,991,638

Hà Nội, ngày 20 Tháng 01 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách phòng kế toán



Nguyễn Hồng Nhung



Chủ tịch HĐQT

Phạm Cao Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 549.999.610.000 đồng, được chia thành 54.999.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (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 công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đấu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính Quý 4/2025 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Quý.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Báo cáo tài chính Quý 4 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. 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:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 4/2025 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 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 kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

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

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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 thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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:

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

	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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 chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp 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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

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

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.

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.

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

Lãi 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 kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	590,514,282	7,660,301,340
Tiền gửi ngân hàng	261,268,052,937	4,453,690,298
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	8,000,000,000	16,370,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	8,000,000,000	16,370,000,000
Tiền đang chuyển	-	-

Tổng

269,858,567,219 **28,483,991,638**

6.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Khách hàng thuê Tòa nhà văn phòng	267,031,628	408,502,502
Khách hàng mua nhà dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	2,518,060,265	2,579,504,387
Khách hàng mua nhà Dự án CT17, KĐT Việt Hưng	2,266,907,627	2,394,553,242
Khách hàng mua nhà dự án hỗn hợp 05, KĐT Việt Hưng		675,546,130
Khách hàng mua quyền sử đất dự án Bình Giang, Hải Dương	104,873,644,820	
Khách hàng mua nhà Dự án Khu B Bắc Ninh	2,031,693,726	2,031,693,726
Các khách hàng khác	451,546,949	1,281,426,972
Tổng	112,408,885,015	9,371,226,959

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty cổ phần Xuân Mỹ	23.496.133.343	-
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng	7.482.006.688	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	5.689.129.276	10.345.788.569
Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC	3.971.071.673	-
Công ty cổ phần BASE ENTERPRISE	833.148.800	
Công ty TNHH Bê tông Thăng Long Hà Nội	657.791.123	
Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM	645.095.455	645.095.455
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thành Phương	490.355.505	
Trung tâm tư vấn thiết kế, quy hoạch và giám định chất lượng công trình xây dựng	476.375.939	
Công ty cổ phần xây dựng 201	-	4.853.877.628
Công ty Cổ phần xây dựng GM		3.409.535.379
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ		479.364.750
Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ASCO	292.334.000	
Công ty cổ phần VIMECO		17.217.146.449
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam		1.170.180.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	1.969.514.244	1.840.318.924
Tổng	46.002.956.046	39.961.307.154

6.3 Phải thu khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

	VND	VND	VND
Các khoản phải thu khác ngắn hạn			
Tiền đặt cọc của khách hàng	1,898,099,351	-	4,628,581,505
Tiền phí dịch vụ khách hàng	49,366,796	-	130,479,525
Tiền số đồ phải trả	257,250,001	-	257,250,001
Chi phí bảo trì	311,780,361	-	315,301,052
Tạm ứng CBNV	422,020,620	-	1,229,765,113
Lãi dự thu ngân hàng	826,501,274	-	934,503,000
Các khoản phải thu khác	31,180,299	-	66,658,363
		-	1,694,624,451
		-	-
Các khoản phải thu khác dài hạn			
Ký cược, ký quỹ	-	-	9,601,000,000
Tổng	1,898,099,351	-	14,229,581,505
		-	-

6.4 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2,168,194,836,595	-	1,829,155,321,888	-
Hàng hóa	338,411,462		261,710,838	
Tổng	2,168,533,248,057	-	1,829,417,032,726	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu B 09A-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Chi tiết các dự án dở dang	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	-
Dự án Bình Giang - Hải Dương	1.995.450.213.204	1.754.917.962.350	
Dự án KĐT Đồng Tâm 1, tp Yên Bái, tỉnh Yên Bái	164.816.486.897	38.732.421.327	
Dự án Nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh	-	27.991.248.793	
Các dự án khác	7.928.136.494	7.513.689.418	
Tổng	2.168.194.836.595	1.829.155.321.888	

6.5 Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước:

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	12.472.966	342.277.007	329.804.041	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.618.804.507	4.084.441.938	2.465.637.431	-
Thuế thu nhập cá nhân	60.382.266	60.382.266	-	-
Tổng	1.691.659.739	4.487.101.211	2.795.441.472	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u><i>Nguyên giá</i></u>					
Tại ngày 01/01/2025	65,776,677,320	213,727,273	6,578,831,814	1,238,624,463	73,807,860,870
Tăng trong kỳ		99,655,556	-		99,655,556
<i>XDCB hoàn thành</i>		-	-		-
<i>Mua trong năm</i>	-	99,655,556	-	-	99,655,556
Giảm trong kỳ		-	-		-
<i>Thanh lý</i>	-	-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	65,776,677,320	313,382,829	6,578,831,814	1,238,624,463	73,907,516,426
<u><i>Hao mòn lũy kế</i></u>					
Tại ngày 01/01/2025	37,518,823,003	130,991,203	6,569,327,647	1,215,296,356	45,434,438,209
Tăng trong kỳ	3,078,491,369	22,594,243	10,013,426	11,282,045	3,122,381,083
<i>Trích khấu hao</i>	3,078,491,369	22,594,243	10,013,426	11,282,045	3,122,381,083
<i>Mua trong năm</i>		-	-	-	-
Giảm trong kỳ		-	-	-	-
<i>Thanh lý</i>		-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>		-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	40,597,314,372	153,585,446	6,579,341,073	1,226,578,401	48,556,819,292
<u><i>Giá trị còn lại</i></u>					
Tại ngày 01/01/2025	28,257,854,317	82,736,070	9,504,167	23,328,107	28,373,422,661
Tại ngày 31/12/2025	25,179,362,948	159,797,383	(509,259)	12,046,062	25,350,697,134

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.7 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nhà cửa Vật kiến trúc				-
- Nguyên giá	96,055,631,848	-	-	96,055,631,848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96,055,631,848	-	-	96,055,631,848
- Giá trị hao mòn lũy kế	37,653,353,231	3,579,412,111	-	41,232,765,342
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	37,653,353,231	3,579,412,111	-	41,232,765,342
- Giá trị còn lại	58,402,278,617	(3,579,412,111)	-	54,822,866,506
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	58,402,278,617	(3,579,412,111)	-	54,822,866,506

6.8 Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ
 Chi phí trả trước khác
Tổng

470,488,982	166,696,811
422,802,313	343,803,712
893,291,295	510,500,523

6.9 Phải trả người bán ngắn hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ		Số có khả năng trả nợ	
	VND		VND	
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Cây xanh và xây dựng Tân Tiến	2.259.861.157		2.259.861.157	
Công ty Cổ phần xây dựng GM	1.596.749.078		1.596.749.078	
Công ty cổ phần VIMECO	1.374.445.507		1.374.445.507	
Ban Quản Trị cụm nhà chung cư GREEN HOUSE - CT17	710.715.191		710.715.191	
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	494.420.814		494.420.814	
Công ty cổ phần xây dựng 201	261.549.309		261.549.309	
Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc	253.424.197		253.424.197	
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352		2.408.680.352	2.408.680.352
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800		891.756.800	891.756.800
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	470.670.621		470.670.621	410.029.951
Công ty cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh	4.477.446.863		4.477.446.863	18.614.456
Công ty cổ phần VIWASEEN 6	213.163.400		213.163.400	213.163.400
Công ty cổ phần Hương Thịnh	210.000.000		210.000.000	210.000.000
Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP	160.810.000		160.810.000	160.810.000
Công ty TNHH thương mại và kỹ thuật BKE Việt Nam	107.793.737		107.793.737	107.793.737
Các khoản phải trả người bán ngắn khác có số dư dưới 10% tổng dư nợ phải trả	364.295.672		364.295.672	747.146.076
Tổng	16.255.782.698		16.255.782.698	5.167.994.772
				5.167.994.772

6.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	0	1.265.459.355	862.783.885	402.675.470
Thuế thu nhập doanh nghiệp		7.372.972.637	4.084.441.938	3.288.530.699
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	885.719.824.327	151.359.057.555	980.211.134.344	56.867.747.538
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	0	3.000.000	3.000.000	0
Tổng	885.719.824.327	160.000.489.547	985.161.360.167	60.558.953.707

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

(*) Số dư là nghĩa vụ thuế liên quan chủ yếu đến tiền sử dụng đất của dự án KĐTMT phường Đồng Tâm, Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai), nghĩa vụ nộp thuế TNDN và thuế TNCN chưa thực hiện

6.11 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	49,545,223,929	18,471,962
	49,545,223,929	18,471,962

Dài hạn

	-	-
--	---	---

6.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	429,558,131	244,592,803
Tiền đặt cọc của khách hàng	89,798,986,665	9,558,335,534
Tiền phí dịch vụ	3,403,076	3,403,076
Tiền bảo trì	-	10,277,957
Cổ tức phải trả	222,499,500	222,499,500
Tiền làm sổ đỏ của dân	365,998,615	451,880,678
Các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	-	-
Tổng	90,820,445,987	10,490,989,548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.13 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Vay ngắn hạn)	-	-			126.305.424.901	126.305.424.901
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Nợ dài hạn đến hạn trả)	628.102.444.658	628.102.444.658	628.102.444.658		15.820.424.901	15.820.424.901
Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024	120.538.480.000	120.538.480.000	43.818.480.000		110.485.000.000	110.485.000.000
Vay cá nhân theo NQ số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025	61.510.000.000	61.510.000.000	61.510.000.000			
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	934.450.831.334	934.450.831.334	1.021.540.275.992	629.102.444.658	542.013.000.000	542.013.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	628.102.444.658	628.102.444.658	957.681.889.316	628.102.444.658	298.523.000.000	298.523.000.000
Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024	60.218.386.676	60.218.386.676	60.218.386.676		-	-
	246.130.000.000	246.130.000.000	3.640.000.000	1.000.000.000	243.490.000.000	243.490.000.000
Tổng	1.744.601.755.992	1.744.601.755.992	1.754.971.200.650	678.687.869.559	668.318.424.901	668.318.424.901

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

- 1) Căn cứ theo Nghị quyết số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2024 – 2028; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước, giá trị huy động 379.000.000.000 đồng.
- 2) Căn cứ theo Nghị quyết số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2025 – 2026 với thời hạn 12 tháng; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, giá trị huy động 124.000.000.000 đồng.
- 3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đồng, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng có định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn cố định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.
- 4) Hợp đồng cho vay dự án số 213/2025/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng Pvccombank Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 117.080.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 21 tháng kể từ ngày cho vay đầu tiên. Mục đích sử dụng vốn : bổ sung vốn trung hạn để thực hiện đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cao) gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất.
- 5) Hợp đồng cho vay số 214/2025/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng Pvccombank Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 178.120.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn : bổ sung vốn ngắn hạn để thực hiện các hoạt động xây lắp, tư vấn, bán hàng và các khoản chi khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

liên quan tại Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cao) . Thời hạn cho vay theo từng kế ước nhận nợ 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

6.14 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Bà Phạm Thị Linh	28,049,981	280,499,810,000	51.00%	280,499,810,000	161,160,000,000
Các cổ đông khác	2,784,939	27,849,390,000	5.06%	27,849,390,000	16,005,400,000
	24,165,041	241,650,410,000	43.94%	241,650,410,000	138,834,210,000
Tổng	54,999,961	549,999,610,000	100%	549,999,610,000	315,999,610,000

b. Số cổ phần

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54,999,961	31,599,961
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54,999,961	31,599,961
Cổ phiếu phổ thông	54,999,961	31,599,961
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54,999,961	31,599,961
Cổ phiếu phổ thông	54,999,961	31,599,961
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2024	200,000,000,000		80,832,092,113	144,006,552,477	424,838,644,590
Tăng trong kỳ	115,999,610,000	-	-	3,819,884,933	119,819,494,933
Tăng vốn trong năm	115,999,610,000	-	-	-	115,999,610,000
Lãi trong năm	-	-	-	3,819,884,933	3,819,884,933
Giảm trong năm	-	-	-	(117,401,510,000)	(117,401,510,000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(947,700,000)	(947,700,000)
Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân	-	-	-	(115,999,610,000)	(115,999,610,000)
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	(454,200,000)	(454,200,000)
Tại ngày 31/12/2024	315,999,610,000		80,832,092,113	30,424,927,410	427,256,629,523
Tại ngày 01/01/2025	315,999,610,000		80,832,092,113	30,424,927,410	427,256,629,523
Tăng trong kỳ	234,000,000,000	-	-	18,970,308,182	252,970,308,182
Lãi trong năm	-	-	-	18,970,308,182	18,970,308,182
Tăng vốn trong kỳ	234,000,000,000	-	-	-	234,000,000,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	(1,400,000,000)	(1,778,200,000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1,400,000,000)	(1,400,000,000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378,200,000)	-	-	(378,200,000)
Tại ngày 31/12/2025	549,999,610,000	(378,200,000)	80,832,092,113	47,995,235,592	678,448,737,705

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.15 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	236,785,031,144	8,815,121,976
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2,992,125,591	2,473,458,101
Tổng	239,777,156,735	11,288,580,077

Các khoản giảm trừ

-

6.16 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	157,134,924,822	6,194,190,018
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2,093,025,088	1,566,491,160
Tổng	159,227,949,910	7,978,900,954

6.17 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính
Doanh thu/chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	367,436,863	301,855,921
Tổng	367,436,863	301,855,921
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	15,300,299,914	423,936,568
Tổng	15,300,299,914	423,936,568

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.18 Chi phí bán hàng
Chi phí bán hàng

Quý 4/2025	Quý 4/2024
VND	VND
954,592,236	513,419,659
954,592,236	513,419,659

Chi phí bán hàng
Tổng

6.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	23,975,001,304	(499,619,991)
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng	3,195,206,879	(52,170,288)
Chi phí khấu hao TSCĐ	235,013,530	(2,877,395)
Thuế, phí, lệ phí		
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,413,055,436	(65,988,547)
Chi phí bằng tiền khác	34 775 200	(1,917,644)
Tổng	35,853,052,349	(622,573,865)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.20 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	18,834,396,463	3,303,687,471
Tổng thu nhập tính thuế		
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	(1,697,058,126)	709,975,344
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	25,532,569,478	(5,841,060,576)
Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	(5,001,114,889)	8,434,772,703
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ	27,515,405	207,161,689
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	6,735,316,699	186,670,649
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp	(500,111,489)	5,887,356
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6,262,720,615	399,719,694
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại		

6.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12,571,675,848	2,903,967,777
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12,571,675,848	2,903,967,777
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	54,999,961	20,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	229	145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các Bên liên quan

a) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán			5.689.129.276	10.345.788.569
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	5.689.129.276	10.345.788.569
Phải thu khách hàng			183.420.889	-
Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Doanh thu kinh doanh	183.420.889	
Phải trả người bán			16.037.100	295.673.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông sáng lập	Phải trả người bán	16.037.100	295.673.800
Vay cá nhân			37.200.000.000	36.200.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	24.500.000.000	24.500.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Vay cá nhân	8.500.000.000	8.500.000.000
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	Vay cá nhân		500.000.000
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	Vay cá nhân		500.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

b) Giao dịch với các Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/12/2024 VND
Giao dịch mua hàng				
Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thu HUDS	Thành viên Tổng công ty	Cung cấp nước sinh hoạt	154,651,200	181,287,700
Giao dịch khác				
Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2,000,000,000	-
Lê Quốc Chung	Người nội bộ	Vay cá nhân	(500,000,000)	500,000,000
Nguyễn Văn Hường	Người nội bộ	Vay cá nhân	(500,000,000)	500,000,000

c) Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc

Thù lao của Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên HĐQT	Thù lao	180,000,000	121,500,000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên HĐQT	Thù lao	36,000,000	72,900,000
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên HĐQT	Thù lao	27,000,000	32,400,000
Bà Trần Thị Hải Lý	Ủy viên HĐQT	Thù lao	72,000,000	0
Cộng			315,000,000	226,800,000

Thù lao của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban kiểm soát	Thù lao	16.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Thành viên ban kiểm soát	Thù lao	8.000.000	18.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên ban kiểm soát	Thù lao	12.000.000	24.300.000
Cộng			36.000.000	78.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Tiền lương của chủ tịch HĐQT, Ban giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Lương	522,367,278	347,013,375
Ông Nguyễn Thanh Tú	- Người đại diện theo pháp luật Ủy viên HĐQT chuyên trách	Lương	468,788,787	339,947,340
Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc Ủy viên HĐQT	Lương	343,488,008	118,960,969
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó giám đốc	Lương	502,719,590	307,592,935
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó giám đốc	Lương	492,133,877	330,418,988
Ông Lê Quốc Chung	Kế Toán trưởng	Lương	381,445,826	299,726,183
Bà Nguyễn Hồng Nhung	Phụ trách phòng kế toán	Lương	56,754,344	
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị công ty	Lương	314,652,009	87,490,530
Cộng			3,082,349,719	1,831,150,320

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Tài sản tài chính	31/12/2025	01/01/2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	269,858,567,219	28,483,991,638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	114,306,984,366	22,925,262,334
Đầu tư ngắn hạn	9,601,000,000	-
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	393,766,551,585	51,409,253,972
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1,744,601,755,992	668,318,424,901
Phải trả người bán và phải trả khác	107,076,228,685	15,658,984,320
Chi phí phải trả	49,545,223,929	18,471,962
Tổng	1,901,223,208,606	683,995,881,183
Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính		

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

31/12/2025	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	269,858,567,219	-	269,858,567,219
Phải thu khách hàng và phải thu khác	114,306,984,366	-	114,306,984,366
Đầu tư ngắn hạn	9,601,000,000	-	9,601,000,000
Đầu tư dài hạn	-	-	-

01/01/2025	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	28,483,991,638	-	28,483,991,638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	13,324,262,334	9,601,000,000	22,925,262,334
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách phòng kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn