

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 35

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

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 doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Tp. Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/8/2007, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 9 ngày 23/7/2025 do tăng vốn điều lệ.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23/7/2025, vốn điều lệ của Công ty là 549.999.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP. Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên

Ủy Ban kiểm toán

Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc
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 Ban điều hành, 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành Công ty 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban điều hành 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 giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban điều hành 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 điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Phạm Cao Sơn
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Số. 144/2026/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 10 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

**Bùi Thị Thúy****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 10 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/6/2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		2.561.024.179.433	2.620.396.136.861
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	293.822.838.757	269.858.567.219
1. Tiền	111		167.722.838.757	261.858.567.219
2. Các khoản tương đương tiền	112		126.100.000.000	8.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	9.601.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	-	9.601.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		101.038.253.569	160.309.940.412
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	73.482.195.806	112.408.885.015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	25.794.995.468	46.002.956.046
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	1.761.062.295	1.898.099.351
IV. Hàng tồn kho	140		2.163.097.234.006	2.168.533.248.057
1. Hàng tồn kho	141	5.6	2.163.097.234.006	2.168.533.248.057
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.065.853.101	12.093.381.173
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.065.853.101	12.093.381.173
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		80.565.470.316	87.415.099.674
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		23.919.263.382	25.350.697.134
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	23.919.263.382	25.350.697.134
- Nguyên giá	222		74.058.854.366	73.907.516.426
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.139.590.984)	(48.556.819.292)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.9	53.033.160.454	54.822.866.506
1. Nguyên giá	241		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(43.022.471.394)	(41.232.765.342)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.844.877.337	6.348.244.739
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.10	2.844.877.337	6.348.244.739
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		768.169.143	893.291.295
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	768.169.143	893.291.295
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.641.589.649.749	2.707.811.236.535

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.988.621.961.240	2.029.362.498.830
I. Nợ ngắn hạn	310		946.690.341.223	1.094.911.667.496
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	19.103.958.337	16.255.782.698
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	239.445.564.939	39.686.648.996
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.14	27.767.559.520	222.499.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	8.846.636.786	60.558.953.707
5. Phải trả người lao động	315		2.189.322.458	10.855.304.250
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	84.551.922.959	49.545.223.929
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	1.324.528.876	1.418.397.188
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	8.905.311.806	90.597.946.487
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	540.210.404.119	810.150.924.658
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		14.345.131.423	15.619.986.083
II. Nợ dài hạn	330		1.041.931.620.017	934.450.831.334
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	1.041.931.620.017	934.450.831.334
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	652.967.688.509	678.448.737.705
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		549.999.610.000	549.999.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		549.999.610.000	549.999.610.000
2. Thặng dư vốn	412		(378.200.000)	(378.200.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		22.514.186.396	47.995.235.592
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.585.254.117	29.024.927.410
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		18.928.932.279	18.970.308.182
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.641.589.649.749	2.707.811.236.535

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người lập

Phụ trách kế toán

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Anh Tú



Nguyễn Hồng Nhung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	279.005.373.095	13.334.388.799
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	279.005.373.095	13.334.388.799
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	189.650.070.038	8.163.983.656
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		89.355.303.057	5.170.405.143
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	3.975.696.223	295.285.944
8. Chi phí tài chính	23	6.4	29.235.373.588	750.202.646
Trong đó: Chi phí đi vay	24		29.235.373.588	750.202.646
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.210.941.131	399.371.819
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.619.361.950	851.429.274
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		36.265.322.611	3.464.687.348
12. Thu nhập khác	31	6.6	136.393.480	81.534.964
13. Chi phí khác	32	6.6	9.966.580.034	2.544.891
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(9.830.186.554)	78.990.073
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		26.435.136.057	3.543.677.421
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	7.506.203.778	620.384.186
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18.928.932.279	2.923.293.235
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	344	57

Người lập

Phụ trách kế toán

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026
Chủ tịch HĐQT


Nguyễn Anh Tú



Nguyễn Hồng Nhung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		460.428.365.424	17.323.380.571
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(112.621.910.195)	(173.474.138.756)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(18.641.007.233)	(14.166.352.512)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(67.618.711.756)	(29.174.006.032)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(5.898.057.680)	(782.072.333)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		22.046.795.605	45.300.654.483
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(88.735.281.401)	(832.976.752.103)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<i>188.960.192.764</i>	<i>(987.949.286.682)</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.525.435.486)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.601.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.985.866.086	123.712.992
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<i>12.061.430.600</i>	<i>123.712.992</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	234.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		160.224.162.580	925.879.030.406
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(322.683.894.436)	(10.431.621.950)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.597.619.970)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(177.057.351.826)</i>	<i>1.149.447.408.456</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50		<i>23.964.271.538</i>	<i>161.621.834.766</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	269.858.567.219	28.483.991.638
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	293.822.838.757	190.105.826.404

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Chức tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 10/8/2007, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 9 ngày 23/7/2025 do tăng vốn điều lệ.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23/7/2025, vốn điều lệ của Công ty là 549.999.610.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là: 58 người (tại ngày 31/12/2025 là: 56 người).

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 máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- 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;

- Xây dựng nhà để ở;

- Xây dựng nhà không để ở;

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;

- 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao;
- Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ đồ uống;
- Dịch vụ spa và xông hơi;
- Dịch vụ cảnh quan;
- Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự./.

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

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT/BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

2.1 Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6,2026.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban điều hành 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 giữa niên độ này.

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:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

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 3 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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, giấy tờ có giá (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.

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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). 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.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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:

Thời gian khấu hao

(Số năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05
Phương tiện vận tải	07

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 kỳ.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao**Số năm**

Nhà cửa, vật kiến trúc

10 - 25

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

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

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí đi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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, 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.
- 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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận 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: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính 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:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu 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 (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong 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 áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh Bất động sản; hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	717.597.044	590.514.282
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	167.005.241.713	261.268.052.937
Tương đương tiền (**)	126.100.000.000	8.000.000.000
Cộng	293.822.838.757	269.858.567.219

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	140.400.533.544	261.037.634.907
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	26.593.064.739	218.052.444
Các Ngân hàng khác	11.643.430	12.365.586
Cộng	167.005.241.713	261.268.052.937

(*) Chi tiết tương đương tiền:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	126.100.000.000	8.000.000.000
Cộng	126.100.000.000	8.000.000.000

Các khoản tiền gửi kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,75%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	-	-	-	9.601.000.000	9.601.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	9.601.000.000	9.601.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	-	-	-	9.601.000.000	9.601.000.000	-
Cộng	-	-	-	9.601.000.000	9.601.000.000	-

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	73.482.195.806	-	112.408.885.015	-
Khách hàng mua đất Dự án Bình Giang - Hải Dương	66.682.357.913	-	104.873.644.820	-
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	124.425.677	-	267.031.628	-
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	2.104.739.693	-	2.518.060.265	-
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	1.939.546.145	-	2.266.907.627	-
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.029.404.640	-	2.031.693.726	-
Các khách hàng khác	601.721.738	-	451.546.949	-
Cộng	73.482.195.806	-	112.408.885.015	-
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>13.431.672.029</i>	<i>-</i>	<i>183.420.889</i>	<i>-</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	25.794.995.468	-	46.002.956.046	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	5.689.129.276	-	5.689.129.276	-
Công ty Cổ phần Xuân Mỹ	1.536.792.881	-	23.496.133.343	-
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng	7.482.006.688	-	7.482.006.688	-
Công ty Cổ phần Hồng Nam	3.638.994.367	-	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC	320.841.710	-	3.971.071.673	-
Các nhà cung cấp khác	7.127.230.546	-	5.364.615.066	-
Cộng	25.794.995.468	-	46.002.956.046	-
<i>Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>5.689.129.276</i>	<i>-</i>	<i>5.689.129.276</i>	<i>-</i>

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	1.761.062.295	-	1.898.099.351	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	49.366.796	-
- Phải thu khác	1.761.062.295	-	1.848.732.555	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	209.347.751	-	257.250.001	-
Tiền số đo phải trả	384.310.516	-	311.780.361	-
Chi phí bảo trì	422.020.620	-	422.020.620	-
Tạm ứng	688.327.672	-	826.501.274	-
Các khoản phải thu khác	57.055.736	-	31.180.299	-
Cộng	1.761.062.295	-	1.898.099.351	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	2.162.674.321.899	-	2.168.194.836.595	-
Hàng hóa	422.912.107	-	338.411.462	-
Cộng	2.163.097.234.006	-	2.168.533.248.057	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	1.958.185.521.036	1.995.450.213.204
Dự án Khu đô thị Đồng Tâm 1, Thành phố Yên Bái	195.288.708.247	164.816.486.897
Các dự án khác	9.200.092.616	7.928.136.494
Cộng	2.162.674.321.899	2.168.194.836.595

Tại ngày 30/6/2026, hàng tồn kho của một số Dự án của Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.21).

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	65.776.677.320	282.827.273	6.609.387.370	1.238.624.463	73.907.516.426
Mua trong kỳ	-	36.300.000	-	115.037.940	151.337.940
Số dư tại 30/06/2026	65.776.677.320	319.127.273	6.609.387.370	1.353.662.403	74.058.854.366
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	40.597.314.372	153.585.446	6.579.340.073	1.226.579.401	48.556.819.292
Khấu hao trong kỳ	1.559.643.402	15.555.462	3.055.554	4.517.274	1.582.771.692
Số dư tại 30/06/2026	42.156.957.774	169.140.908	6.582.395.627	1.231.096.675	50.139.590.984
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	25.179.362.948	129.241.827	30.047.297	12.045.062	25.350.697.134
Tại 30/06/2026	23.619.719.546	149.986.365	26.991.743	122.565.728	23.919.263.382

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là: 30.049.300.085 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 29.849.300.085 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 23.619.719.546 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 25.350.697.134 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội

Mẫu số B09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc						
Nội thất Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	65.776.677.320	42.156.957.774	23.619.719.546	65.776.677.320	40.597.314.372	25.179.362.948
Phương tiện vận tải, truyền dẫn						
Xe ô tô Toyota Land Cruiser XV URJ202L-GNTEK	3.966.400.000	3.966.400.000	-	3.966.400.000	3.966.400.000	-

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	200.000.000	200.000.000
Số dư tại 30/06/2026	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	200.000.000	200.000.000
Số dư tại 30/06/2026	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/06/2026	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là: 200.000.000 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 200.000.000 VND).

Danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Phần mềm kế toán Melia soft	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội

Mẫu số B09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
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	41.232.765.342	1.789.706.052	-	43.022.471.394
- Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	41.232.765.342	1.789.706.052	-	43.022.471.394
Giá trị còn lại	54.822.866.506	(1.789.706.052)	-	53.033.160.454
- Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	54.822.866.506	(1.789.706.052)	-	53.033.160.454

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà và quyền sử dụng đất các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, Thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 6.725.613.125 VND và 3.046.912.596 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 30/6/2026 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 Báo cáo tình hình tài chính.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 53.033.160.453 VND (tại ngày 01/1/2026 là 54.822.866.505 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2026 là: 9.018.056.342 VND).

Danh mục các Bất động sản đầu tư hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng bất động sản đầu tư trở lên:

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm (T1-T10)	86.559.070.560	38.483.641.744	48.075.428.816	86.559.070.560	36.932.821.462	49.626.249.098
Hội trường tầng 15 của tòa nhà	9.496.561.288	4.538.829.650	4.957.731.638	9.496.561.288	4.299.943.880	5.196.617.408

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Xây dựng cơ bản dở dang				
Dịch vụ triển khai phần mềm ERP BASE (*)	2.391.806.364		1.438.218.485	-
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	-		3.962.955.281	-
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME	-		494.000.000	-
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	453.070.973		453.070.973	-
Cộng	2.844.877.337	-	6.348.244.739	-

(*) Các gói triển khai chuyển đổi số của Doanh nghiệp vẫn đang trong quá trình triển khai và vận hành chạy thử nghiệm chưa nghiệm thu hoàn thành.

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	768.169.143	893.291.295
Công cụ, dụng cụ	457.980.726	470.488.982
Chi phí chờ phân bổ khác	310.188.417	422.802.313
Cộng	768.169.143	893.291.295

5.12 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	19.103.958.337	16.255.782.698
Công ty Cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh	786.074.725	4.477.446.863
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352	2.408.680.352
Công ty TNHH Cây xanh và xây dựng Tân Tiến	2.800.718.614	2.259.861.157
Công ty Cổ phần xây dựng GM	1.596.749.078	1.596.749.078
Công ty Cổ phần VIMECO	2.344.296.815	1.374.445.507
Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc	3.048.980.311	-
Các nhà cung cấp khác	6.118.458.442	4.138.599.741
Cộng	19.103.958.337	16.255.782.698

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	239.445.564.939	39.686.648.996
Khách hàng Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	40.069.327	30.426.014
Khách hàng Dự án Bình Giang - Hải Dương	239.391.661.749	39.630.522.077
Các khách hàng của các dự án khác	13.833.863	25.700.905
Cộng	239.445.564.939	39.686.648.996
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>117.026.227.128</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.14 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận (i)	27.767.559.520	222.499.500
Cộng	27.767.559.520	222.499.500
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cổ tức cho các bên liên quan</i>	<i>14.025.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 ngày 17/4/2026 thống nhất thông qua phương án trích lập các quỹ và chia cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% vốn điều lệ tương ứng với số tiền 27,5 tỷ đồng.

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	60.558.953.707	19.582.427.935	71.294.744.856	8.846.636.786
Ngắn hạn	60.558.953.707	19.582.427.935	71.294.744.856	8.846.636.786
Thuế giá trị gia tăng	-	8.721.527.880	4.776.742.420	3.944.785.460
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.288.530.699	7.506.203.778	5.898.057.680	4.896.676.797
Thuế thu nhập cá nhân	402.675.470	2.125.015.931	2.527.691.401	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	56.867.747.538	915.060.305	57.777.633.314	5.174.529
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	314.620.041	314.620.041	-

5.16 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	84.551.922.959	49.545.223.929
Chi phí lãi vay phải trả	84.551.922.959	49.545.223.929
Cộng	84.551.922.959	49.545.223.929

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội

Mẫu số B09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.324.528.876	1.418.397.188
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	1.324.528.876	1.418.397.188
Cộng	1.324.528.876	1.418.397.188

5.18 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	8.905.311.806	90.597.946.487
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.905.311.806	90.597.946.487
- Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.083.622.245	7.788.503.994
- Tiền đặt cọc mua Bất động sản	-	82.010.482.671
- Tiền làm sổ đỏ của dân	443.630.604	365.998.615
Phải trả phải nộp khác	378.058.957	432.961.207
Cộng	8.905.311.806	90.597.946.487

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- 38.310.305.316



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACCT7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
<u>Ngắn hạn</u>	540.210.404.119	46.241.373.897	316.181.894.436	810.150.924.658
<u>Vay</u>	167.107.959.461	46.241.373.897	61.181.894.436	182.048.480.000
Vay cá nhân (1)	151.670.585.611	30.804.000.047	61.181.894.436	182.048.480.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	15.437.373.850	15.437.373.850	-	-
<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	373.102.444.658	-	255.000.000.000	628.102.444.658
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	373.102.444.658	-	255.000.000.000	628.102.444.658
<u>Dài hạn</u>	1.041.931.620.017	113.982.788.683	6.502.000.000	934.450.831.334
<u>Vay</u>	1.041.931.620.017	113.982.788.683	6.502.000.000	934.450.831.334
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	685.223.620.017	57.121.175.359	-	628.102.444.658
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	112.078.000.000	56.861.613.324	5.002.000.000	60.218.386.676
Vay cá nhân (5)	244.630.000.000	-	1.500.000.000	246.130.000.000
Cộng	1.582.142.024.136	160.224.162.580	322.683.894.436	1.744.601.755.992
Trong đó:				
<i>Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	186.848.200.000	-	351.800.000	187.200.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP. Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Hợp đồng cho vay số 214/2025/HĐTD/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Số tiền vay 178.120.000.000 VND có mục đích bổ sung vốn ngắn hạn để thực hiện hoạt động thi công xây lắp gồm: chi phí thi công xây dựng, thiết bị, chi phí bán hàng quản lý, chi phí tư vấn và chi phí khác liên quan... tại Dự án Khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai) do Công ty làm chủ đầu tư. Thời hạn rút vốn là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này hoặc một thời hạn sớm hơn khi số tiền vay được rút hết, bị hủy bỏ hoặc chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp được Ngân hàng chấp thuận gia hạn. Thời hạn cho vay theo từng kỳ khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án và Giá trị công trình hình thành của Ngân hàng từng thời kỳ và được quy định cụ thể trên khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án và Giá trị công trình hình thành trong tương lai tại Dự án (bao gồm 2 giai đoạn, tương ứng với tỷ lệ cấp tín dụng/ giá trị TSBD).

3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 VND; Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng cố định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn cố định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.

(4) Hợp đồng cho vay dự án số 213/2025/HĐTD/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Tổng các khoản vay không được vượt quá 117.080.000.000 VND; mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn trung hạn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng KĐT mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai) gồm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Thời gian trả nợ là 21 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ và được quy định cụ thể trên khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án Đầu tư xây dựng KĐT mới phường Đồng Tâm, Thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái (nay là phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai) và giá trị công trình hình thành trong tương lai tại Dự án.

(5) Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 24 tháng, lãi suất 14%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	315.999.610.000	-	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tăng vốn trong năm trước	234.000.000.000	-	-	-	234.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	18.970.308.182	18.970.308.182
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.200.000)	-	-	(378.200.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	47.995.235.592	678.448.737.705
Lãi trong kỳ này	-	-	-	18.928.932.279	18.928.932.279
Chia cổ tức năm 2022 (i)	-	-	-	(15.009.981.475)	(15.009.981.475)
Chia cổ tức năm 2025 (i)	-	-	-	(27.500.000.000)	(27.500.000.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	-	(1.900.000.000)	(1.900.000.000)
Số dư tại 30/06/2026	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	22.514.186.396	652.967.688.509

(i) Nghị quyết 276/NQ-HUDLAND ngày 27/3/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty, thông qua việc chi trả cổ tức năm 2022 tổng giá trị đã thực hiện chi trả 15.009.981.475 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 ngày 17/4/2026 thống nhất thông qua phương án trích lập các quỹ và chia cổ tức bằng tiền mặt cụ thể như sau:

- Trích lập quỹ người quản lý: 500.000.000 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 1.000.000.000 VND
- Trích lập Quỹ Phúc lợi: 400.000.000 VND.
- Chi cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt (5% vốn điều lệ: 27.500.000.000 VND).

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Khoản mục	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH	280.499.810.000	280.499.810.000
Các Cổ đông khác	269.499.800.000	269.499.800.000
Cộng	549.999.610.000	549.999.610.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	549.999.610.000	315.999.610.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	234.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	549.999.610.000	549.999.610.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	42.509.981.475	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

Khoản mục	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.999.961	54.999.961
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.999.961	54.999.961
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	54.999.961
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.999.961	54.999.961
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	54.999.961
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.21 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026:

a. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	65.776.677.320	23.619.719.546	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Khoản vay dài hạn	Đến ngày 04/12/2028
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	Bất động sản đầu tư	96.055.631.848	53.033.160.454	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Khoản vay dài hạn	Đến ngày 04/12/2028

b. Tài sản khác

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Giá trị VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Dự án Bình Giang - Hải Dương	Hàng tồn kho	1.958.185.521.036	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Khoản vay dài hạn	Đến ngày 04/12/2028
2	Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	Hàng tồn kho	33.328.158.091	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Khoản vay dài hạn	Đến ngày 04/12/2028
3	Dự án Khu đô thị Đồng Tâm 1, tại Yên Bái, VN	Hàng tồn kho	195.288.708.247	Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Khoản vay dài hạn	Đến ngày 22/08/2027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	272.279.759.970	6.570.681.720
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	6.725.613.125	6.763.707.079
Cộng	279.005.373.095	13.334.388.799

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

145.633.038.014

-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	186.603.157.442	5.322.252.193
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	3.046.912.596	2.841.731.463
Cộng	189.650.070.038	8.163.983.656

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.975.696.223	295.285.944
Cộng	3.975.696.223	295.285.944

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí lãi vay	29.235.373.588	750.202.646
Cộng	29.235.373.588	750.202.646

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	2.210.941.131	399.371.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.210.941.131	399.371.819
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.619.361.950	851.429.274
Chi phí nhân viên quản lý	13.552.948.239	391.169.182
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.579.716.138	795.186.328
Thuế phí và lệ phí	125.891.928	6.443.746
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	(675.546.130)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.360.805.645	334.176.148
Cộng	27.830.303.081	1.250.801.093

6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập khác	126.467.137	70.130.726
Thu phạt chậm nộp, tiền phạt của nhà thầu	7.407.408	-
Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	2.518.935	11.404.238
Xử lý công nợ và thu nhập khác	136.393.480	81.534.964
Cộng	136.393.480	81.534.964
Chi phí khác	9.966.580.034	-
Các khoản tiền phạt và lãi chậm nộp	-	2.544.891
Xử lý công nợ nhỏ lẻ và chi phí khác	9.966.580.034	2.544.891
Cộng	9.966.580.034	2.544.891
Lợi nhuận khác	(9.830.186.554)	78.990.073

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.506.203.778	620.384.186
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.506.203.778	620.384.186

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND (trình bày lại)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.928.932.279	2.923.293.235
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ người quản lý</i>		950.000.000
Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	18.928.932.279	1.973.293.235
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	54.999.961	34.862.794
Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	344	57

(*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng người quản lý cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 được trình bày lại do trong năm 2026 Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 17/4/2026, theo đó trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý của Công ty với số tiền 1.900.000.000 VND, do đó việc xác định lợi nhuận cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 được trừ ½ số trích trên. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 thay đổi như sau:

	Năm 2025 (đã trình bày)	Năm 2025 (trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2.923.293.235	2.923.293.235	-
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ người quản lý</i>		950.000.000	950.000.000
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.923.293.235	1.973.293.235	(950.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	34.862.794	34.862.794	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	84	57	(27)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nhân công	16.033.898.254	5.694.356.291
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.372.477.744	3.351.675.386
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng	-	(675.546.130)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.215.015.249	176.324.701.423
Tiền sử dụng đất và chi phí bằng tiền khác	72.500.753.019	59.392.458.267
Cộng	227.122.144.266	244.087.645.237

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các Bên liên quan

Danh sách các bên liên quan của Công ty

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị - HUDS	Thành viên cùng TCT
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và các Cổ đông, cá nhân thân cận trong gia đình của các cá nhân là bên liên quan.	Ảnh hưởng đáng kể

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

a. Giao dịch với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
<u>Mua hàng</u>			117.838.600	85.460.100
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Chi phí tiền điện và nước sạch	117.838.600	85.460.100
<u>Bán hàng</u>			145.633.038.014	-
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan đến người nội bộ	Doanh thu bán bất động sản	145.633.038.014	-
<u>Giao dịch khác</u>			7.303.300.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Cho vay	148.200.000	2.000.000.000
		Trả nợ vay	(500.000.000)	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Chi trả cổ tức	7.655.100.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)

b. Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Phải thu ngắn hạn khách hàng</u>			13.431.672.029	183.420.889
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Công nợ phải thu	-	183.420.889
Bà Phạm Thị Linh	Cổ đông lớn	Công nợ phải thu	1.254.639.853	-
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Công nợ phải thu	12.177.032.176	-
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>			5.689.129.276	5.689.129.276
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công nợ trả trước	5.689.129.276	5.689.129.276
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>			117.026.227.128	-
Bà Phạm Thị Linh	Cổ đông lớn	Người mua trả trước	79.374.887.511	-
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Người mua trả trước	37.651.339.617	-
<u>Phải trả cổ tức, lợi nhuận</u>			14.025.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức chưa trả	14.025.000.000	-
<u>Phải trả ngắn hạn khác</u>			-	38.310.305.316
Bà Phạm Thị Linh	Cổ đông lớn	Tiền cọc mua BĐS	-	22.073.270.128
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Tiền cọc mua BĐS	-	16.237.035.188
<u>Vay dài hạn</u>			186.848.200.000	187.200.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Cho vay	24.500.000.000	24.500.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Cho vay	8.500.000.000	8.500.000.000
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Cho vay	500.000.000	500.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Cho vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Cho vay	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Cho vay	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Cho vay	1.648.200.000	2.000.000.000
Bà Phạm Thị Linh	Cổ đông lớn	Cho vay	150.000.000.000	150.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)**c. Thù lao và thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc**

Họ tên	Chức vụ	6 tháng 2026 VND	6 tháng 2025 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên	-	54.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)	-	54.000.000
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập	90.000.000	90.000.000
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)	54.000.000	-
Tổng		144.000.000	198.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	-	24.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	-	18.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)	-	12.000.000
Tổng		-	54.000.000
Thù lao của 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)	-	-
Tổng		-	-
Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người công bố thông tin	628.729.000	240.543.306
Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2025)	393.947.200	99.315.143
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)	467.183.324	238.246.519
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	449.978.000	236.530.926
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	456.014.940	210.282.458
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	347.552.084	187.160.757
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/12/2025)	-	214.123.017
Bà Nguyễn Hồng Nhung	Phụ trách phòng kế toán (Bổ nhiệm từ 06/12/2025)	309.181.607	-
Tổng		3.052.586.155	1.426.202.126

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7,
Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P.Định Công, TP.Hà Nội

Mẫu số B09a - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026 đã được trình bày lại để phù hợp với hướng dẫn của Thông tư 99 như sau:

	31/12/2025	01/01/2026		
	Đã trình bày	Trình bày lại	Chênh lệch	Ghi
Khoản mục	VND	VND	VND	chú
NGUỒN VỐN				
I. Nợ ngắn hạn				
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	222.499.500	222.499.500	(i)
10. Phải trả ngắn hạn khác	90.820.445.987	90.597.946.487	(222.499.500)	(i)

(i) Chuyển đổi số dư khoản mục “Phải trả ngắn hạn khác về cổ tức, lợi nhuận” về khoản mục “Phải trả cổ tức, lợi nhuận” theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Người lập

Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán

Nguyễn Hồng Nhung

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

