

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc

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

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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



Nguyễn Ngọc Hải

Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Số: 72/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Bùi Thị Thuý**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Lê Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Người lập biểu



Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

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

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Dương Thị Thanh Hoa

Võ Thị Nhân

Nguyễn Ngọc Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Dương Thị Thanh Hoa

Võ Thị Nhân

Nguyễn Ngọc Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn): Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay

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

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp theo)

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17% trên thu nhập chịu thuế.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

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

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

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

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

5.3 Trả trước cho người bán

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

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

5.4 Phải thu khác

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

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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.272.989.987	-	16.277.979.328	-
<i>Công trình công cộng dịch vụ và Nhà văn hóa (*)</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí dịch vụ quản lý khu đô thị</i>	<i>7.825.444</i>	<i>-</i>	<i>12.814.785</i>	<i>-</i>
Tổng	16.272.989.987	-	16.277.979.328	-

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

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

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

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

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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

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

5.8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

5.9 Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết

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

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

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

5.10 Chi phí trả trước

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

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

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

5.11 Phải trả người bán

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

5.12 Chi phí phải trả

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

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

5.13 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

5.14 Phải trả khác

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

5.15 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê Ki-ốt	154.377.420	154.377.420
Giá vốn dịch vụ khu đô thị	627.561.775	673.350.137
Tổng	781.939.195	827.727.557

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

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

6.5 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	-	1.500.000
Thu nhập khác	-	1.500.000
Chi phí khác	13.451.855	-
Phạt vi phạm hành chính	13.451.855	-
Lợi nhuận khác	(13.451.855)	1.500.000

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

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

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

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

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

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

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

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

a) Giao dịch với các bên liên quan

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

7.2 Thông tin so sánh

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

Người lập biểu



Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải