CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 566 ..... /CV-HUD1	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
V/v: Công bố Báo cáo tài chính Công ty Mẹ đã kiểm toán năm 2025	*Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Mẫu CBTT/SGDCK HCM -02 Quy định 340/QĐ-SGDCKHCM)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1

2. Mã chứng khoán: HU1

3.Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, phường Phương Liệt, TP Hà Nội

4.Điện thoại: 024.38687557 Fax: 024.38686557

5. **Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Công ty Mẹ đã kiểm toán năm 2025

6. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.hud1.com.vn (mục quan hệ cổ đông).

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2025

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, HĐQT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Lương Công Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội - Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/01/2004, thay đổi các lần và thay đổi lần 9 ngày 10/5/2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 10/05/2024 là 100.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng)*.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company, Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo Pháp luật
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT
Ông Lê Đắc Hiếu	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm soát

Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Thanh Hải	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo Pháp luật
Ông Trần Vũ Anh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/8/2025)
Ông Nguyễn Mạnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/12/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường 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 riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Lê Thanh Hải
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số:117/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 được lập ngày 26/3/2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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, trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy	**Lê Mạnh Hùng**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2023-137-1

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

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 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**434.613.626.061**	**478.809.331.032**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**22.133.215.958**	**56.957.090.298**
1. Tiền	111	5.1	22.133.215.958	56.957.090.298
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**350.000.000**	**350.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	350.000.000	350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**365.998.807.968**	**347.099.046.034**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	128.114.279.450	130.780.362.103
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	71.184.708.778	75.580.957.676
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	167.026.493.757	141.064.400.272
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(326.674.017)	(326.674.017)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**31.060.291.326**	**55.656.493.124**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	31.060.291.326	55.656.493.124
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**15.071.310.809**	**18.746.701.576**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	123.616.937	115.197.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.947.693.872	18.631.503.940
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**134.862.555.140**	**133.525.844.079**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**116.832.999.735**	**4.116.285.245**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	116.832.999.735	4.116.285.245
Nguyên giá	222		*128.432.000.541*	*13.903.025.476*
Giá trị hao mòn lũy kế	223		*(11.599.000.806)*	*(9.786.740.231)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**8.392.848.262**	**122.021.973.159**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241	5.7	5.790.889.906	120.708.242.353
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	2.601.958.356	1.313.730.806
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.11**	**9.636.707.143**	**7.387.585.675**
1. Đầu tư vào Công ty con	251		5.406.000.000	5.406.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		1.000.000.000	1.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.796.161.825	1.546.161.825
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(565.454.682)	(564.576.150)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**569.476.181.201**	**612.335.175.111**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN		MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**426.089.225.336**	**472.646.694.126**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**426.089.225.336**	**472.646.694.126**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	79.820.684.870	84.490.888.482
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	26.797.131.147	27.174.177.653
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	6.065.469.614	7.196.690.990
4.	Phải trả người lao động	314		1.498.405.959	342.053.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	2.041.338.032	9.195.600.000
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	28.540.898.643	84.718.305.216
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	281.265.180.664	259.279.310.526
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		60.116.407	249.668.259
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		-	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)**	**400**		**143.386.955.865**	**139.688.480.985**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.18**	**143.386.955.865**	**139.688.480.985**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		23.300.417.000	23.300.417.000
3.	Qũy đầu tư phát triển	418		4.270.343.903	4.270.343.903
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.816.194.962	12.117.720.082
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*12.117.720.082*	*9.069.448.058*
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*3.698.474.880*	*3.048.272.024*
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		**440**		**569.476.181.201**	**612.335.175.111**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	326.779.768.066	186.503.331.982
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)**	**10**		**326.779.768.066**	**186.503.331.982**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	305.304.709.759	176.628.736.025
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)**	**20**		**21.475.058.307**	**9.874.595.957**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	87.667.342	969.200.800
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	4.983.471.758	3.804.226.159
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.982.593.226*	*3.658.217.035*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	10.125.743.645	9.309.186.388
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}**	**30**		**6.453.510.246**	**(2.269.615.790)**
11.	Thu nhập khác	31	6.6	178.009.341	14.592.568.182
12.	Chi phí khác	32	6.6	1.564.589.128	6.779.856.848
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)**	**40**	**6.6**	**(1.386.579.787)**	**7.812.711.334**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**5.066.930.459**	**5.543.095.544**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.368.455.579	2.494.823.520
16.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)**	**60**		**3.698.474.880**	**3.048.272.024**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt,
Thành phố Hà Nội

Mẫu số B03 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**5.066.930.459**	**5.543.095.544**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		1.812.260.575	451.777.528
Các khoản dự phòng	03		878.532	(5.122.246.714)
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(87.667.342)	(15.561.768.982)
Chi phí lãi vay	06		4.982.593.226	3.658.217.035
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***11.774.995.450***	***(11.030.925.589)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(15.215.951.866)	(3.060.806.670)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		139.513.554.245	(36.406.269.166)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(180.599.623.508)	35.563.233.661
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(8.419.301)	(15.235.818)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.982.593.226)	(5.404.339.992)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.493.738.400)	(40.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(189.551.852)	(167.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(52.201.328.458)***	***(20.561.443.574)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & TSDH khác	21		(2.446.083.362)	(3.941.765.578)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TSDH khác	22		-	18.328.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(350.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.250.000.000)	(46.161.825)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.667.342	16.819.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(4.608.416.020)***	***14.007.074.377***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		305.771.515.925	223.459.909.102
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(283.785.645.787)	(162.423.305.469)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***21.985.870.138***	***61.036.603.633***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**(34.823.874.340)**	**54.482.234.436**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**56.957.090.298**	**2.474.855.862**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5.1**	**22.133.215.958**	**56.957.090.298**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101043264 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/01/2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 9 ngày 10/5/2024.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD1 Investment and Construction Joint Stock Company, Tên viết tắt: HUD1., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 10/5/2024 là 100.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng)*.

Cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: HU1.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.

Số lao động tại ngày 31/12/2025 là 64 người (tại ngày 31/12/2024 là 49 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghiệp xây dựng, công nghệ xây dựng;
- Thi công lắp đặt hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, điện lạnh;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội	Xây dựng công trình	51%	51%	51%

Công ty liên kết	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Số 777 Giải Phóng, Phường Tương Mai, TP Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20%	20%	20%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 riêng là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng 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 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng 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 ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 bình quân gia quyền.

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

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 của tài sản. Cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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 tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn, được ghi nhận theo giá mua và các chi phí có liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất. Công ty không trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Nguyên tắc kế toán 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 lãi 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 trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 (gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con).

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

Nguyên tắc ghi nhận 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.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay trích trước theo hợp đồng vay, lãi thanh toán vào cuối kỳ khi trả nợ gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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:

(a) 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;

(b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

  Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

  Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

  Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng 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;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng;

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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 năm.

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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.387.546.473	378.579.927
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.745.669.485	56.578.510.371
Tổng	**22.133.215.958**	**56.957.090.298**

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
Ngắn hạn	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Tổng:	**350.000.000**	**350.000.000**	**350.000.000**	**350.000.000**

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, được dùng làm Tài sản thế chấp cho các khoản vay, bảo lãnh tại cùng ngân hàng.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD	67.136.509.019	57.011.718.697
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển CSHT số 9	5.046.995.412	17.641.165.846
Tổng Công ty ĐT PT Đường Cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH Một Thành Viên	13.689.397.225	17.519.193.014
Công ty Cổ phần TLA	17.493.396.755	-
Phải thu khách hàng mua nhà	9.587.996.624	11.891.669.996
Các khách hàng khác	15.159.984.415	26.716.614.550
Tổng	**128.114.279.450**	**130.780.362.103**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	15.158.103.657	12.152.051.178
Công ty CP CDC Hà Nội	25.225.606.199	31.225.606.199
Các khách hàng khác	30.800.998.922	32.203.300.299
Tổng	**71.184.708.778**	**75.580.957.676**
Trong đó trả trước cho bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	***15.158.103.657***	***12.152.051.178***

5.5 Phải thu khác ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng (*)	160.352.881.000	-	136.288.902.025	-
Bảo hiểm xã hội	580.338.988	-	723.228.906	-
Các khoản phải thu khác:	6.093.273.769	-	4.052.269.341	-
- Dự án 176 Định Công	*1.627.521.823*	-	*1.627.521.823*	-
- Các khoản phải thu khác	*4.465.751.946*	-	*2.424.747.518*	-
Tổng	**167.026.493.757**	-	**141.064.400.272**	-

(*) Tạm ứng cho các Chủ nhiệm, các Đội thi công công trình.

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	326.674.017	-	326.674.017	-
Trong đó:	**Quá hạn trên 6 tháng**	**Quá hạn 1 - 2 năm**	**Quá hạn 2 - 3 năm**	**Quá hạn trên 3 năm**
Phải thu khách hàng				
Văn phòng Tỉnh ủy Bắc Ninh				169.547.000
Công ty cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Bao bì (Packexim)				157.127.017
Tổng				**326.674.017**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7 Hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Hàng tồn kho	**31.060.291.326**	-	**55.656.493.124**	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	31.060.291.326	-	55.656.493.124	-
b) Tài sản dở dang dài hạn	**5.790.889.906**	-	**120.708.242.353**	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	5.790.889.906	-	120.708.242.353	-
Tổng	**36.851.181.232**	-	**176.364.735.477**	-

(i) Trong đó chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	**31.060.291.326**	**55.656.493.124**
Nhà ở xã hội CT05 - Thanh Lâm - Đại Thịnh - Mê Linh	9.257.372.354	-
Công trình kè biển - Gói thầu ND2.7	-	6.190.571.214
Nhà ở học sinh sinh viên A5 - A6	-	32.417.349.364
Gói XL - TAS - C Thi công phần kết cấu, kiến trúc và ME nhà C - Giai đoạn 1 Chánh Mỹ	12.046.915.313	9.306.731.313
Các công trình khác	9.756.003.659	7.741.841.233
b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	**5.790.889.906**	**120.708.242.353**
Dự án 176 Định Công	3.911.517.659	119.180.526.659
Dự án khác	1.879.372.247	1.527.715.694
Tổng	**36.851.181.232**	**176.364.735.477**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**123.616.937**	**115.197.636**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	123.616.937	115.197.636
Tổng	**123.616.937**	**115.197.636**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 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
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	**4.117.345.021**	**2.407.727.272**	**7.299.718.819**	**78.234.364**	**13.903.025.476**
Mua trong năm	-	-	-	32.140.000	32.140.000
Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Số dư tại 31/12/2025	**118.614.180.086**	**2.407.727.272**	**7.299.718.819**	**110.374.364**	**128.432.000.541**
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư tại 01/01/2025	**3.445.129.463**	**2.407.727.272**	**3.861.965.471**	**71.918.025**	**9.786.740.231**
Khấu hao trong năm	1.435.185.936	-	370.758.300	6.316.339	1.812.260.575
Số dư tại 31/12/2025	**4.880.315.399**	**2.407.727.272**	**4.232.723.771**	**78.234.364**	**11.599.000.806**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**672.215.558**	**-**	**3.437.753.348**	**6.316.339**	**4.116.285.245**
Tại ngày 31/12/2025	**113.733.864.687**	**-**	**3.066.995.048**	**32.140.000**	**116.832.999.735**

(*) Giá trị xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm là 03 hạng mục tầng hầm 1, 2, 3 của Dự án Chung cư Sky Central 176 Định Công.

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 549.966.398 VND (tại ngày 31/12/2024 là 672.215.558 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.662.124.278 VND (tại ngày 31/12/2024 là 6.624.226.278 VND).

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Nâng cấp trụ sở Công ty	1.329.310.806	1.329.310.806	1.313.730.806	1.313.730.806
Mua sắm tài sản	1.272.647.550	1.272.647.550	-	-
Tổng	**2.601.958.356**	**2.601.958.356**	**1.313.730.806**	**1.313.730.806**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			**5.406.000.000**		-	**5.406.000.000**		-
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	51%	51%	5.406.000.000	(*)	-	5.406.000.000	(*)	-
Đầu tư vào công ty liên kết			**1.000.000.000**		**(565.454.682)**	**1.000.000.000**		**(564.576.150)**
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DÉCOR	20%	20%	1.000.000.000	(*)	(565.454.682)	1.000.000.000	(*)	(564.576.150)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**3.796.161.825**		-	**1.546.161.825**		-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)			3.796.161.825	(*)	-	1.546.161.825	(*)	-
Tổng			**10.202.161.825**	-	**(565.454.682)**	**7.952.161.825**	-	**(564.576.150)**

(*) Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(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 (nay là Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk) cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 là 15% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng. Số vốn HUD1 đã góp đến 31/12/2025: 3.796.161.825 đồng. Số vốn góp của các cổ đông sẽ tiếp tục thực hiện theo tiến độ của dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, hiện tại dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế kỹ thuật Logik	-	-	16.833.756.785	16.833.756.785
Công ty CP Kim Long	10.025.856.000	10.025.856.000	-	-
Các đối tượng khác	69.794.828.870	69.794.828.870	67.657.131.697	67.657.131.697
Tổng	**79.820.684.870**	**79.820.684.870**	**84.490.888.482**	**84.490.888.482**
Trong đó: Phải trả người bán là bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	***4.141.018.616***	***4.141.018.616***	***4.034.966.137***	***4.034.966.137***

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	8.409.913.450	8.409.913.450
Viện Kiểm định Quốc Gia Vắc Xin và sinh phẩm y tế	15.287.735.645	15.287.735.645
Các đối tượng khác	3.099.482.052	3.476.528.558
Tổng	**26.797.131.147**	**27.174.177.653**

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	3.785.848.948	-	-	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.248.048.379	1.368.455.579	2.493.738.400	1.122.765.558
Thuế thu nhập cá nhân	136.807.274	208.037.807	213.976.362	130.868.719
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.129.941.573	1.129.941.573	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.025.986.389	1.357.589.128	1.357.589.128	1.025.986.389
Tổng	**7.196.690.990**	**4.064.024.087**	**5.195.245.463**	**6.065.469.614**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phải trả các công trình xây lắp	2.041.338.032	9.195.600.000
Tổng	**2.041.338.032**	**9.195.600.000**

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	52.270.170	15.133.775
Bảo hiểm y tế	35.973.278	7.309.057
Bảo hiểm thất nghiệp	32.424.035	11.273.139
Các khoản phải trả khác:	28.420.231.160	84.684.589.245
- Phải trả các đội thi công	*24.479.135.731*	*35.016.777.549*
- Quỹ bảo trì dự án 176 Định Công (*)	-	*37.689.897.827*
- Các khoản phải trả khác	*3.941.095.429*	*11.977.913.869*
Tổng	**28.540.898.643**	**84.718.305.216**

(*) Quỹ bảo trì đã được bàn giao cho Ban Quản trị nhà Chung cư Sky Central 176 Định Công.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Số phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	98.665.482.490	98.665.482.490	175.225.379.579	139.014.014.363	62.454.117.274	62.454.117.274
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (2)	5.396.577.467	5.396.577.467	62.527.352.346	67.286.531.424	10.155.756.545	10.155.756.545
Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (3)	155.384.334.711	155.384.334.711	23.500.000.000	-	131.884.334.711	131.884.334.711
Vay cá nhân (4)	21.818.785.996	21.818.785.996	44.518.784.000	77.485.100.000	54.785.101.996	54.785.101.996
Tổng	**281.265.180.664**	**281.265.180.664**	**305.771.515.925**	**283.785.645.787**	**259.279.310.526**	**259.279.310.526**

(1): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/135016/HĐTD ngày 01/08/2025. Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên tối đa là 200.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh thanh toán, dư phát hành L/C tối đa là 99.700.000.000 đồng và dư nợ thẻ tín dụng của doanh nghiệp tối đa là 300.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, mở LC, phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/7/2026. Thời hạn cho vay lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm bao gồm: Số dư tại mọi thời điểm trên các tài khoản thanh toán, các hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/ ký quỹ hoặc các hợp đồng, thỏa thuận khác được giao kết giữa Ngân hàng và Công ty/ Bên thứ ba trước ngày, cùng ngày và sau ngày ký kết Hợp đồng này.

(2): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0204/2025/HDHM-PN/SHB.111300 ngày 09/07/2025. Giá trị HMTD tối đa 200.000.000.000 đồng bao gồm hạn mức vay vốn và bảo lãnh thanh toán tối đa 80.000.000.000 đồng, hạn mức bảo lãnh tối đa 200.000.000.000 đồng trừ đi dư nợ vay và số dư bảo lãnh thanh toán. Mục đích cấp hạn mức tín dụng để bổ sung vốn lưu động/ phát hành bảo lãnh các loại phục vụ cho hoạt động thi công xây dựng các công trình/ dự án mà Công ty ký Hợp đồng thi công trực tiếp với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam (VEC). Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ. Biện pháp bảo đảm bao gồm: quyền đòi nợ phát sinh theo hợp đồng thi công/ hợp đồng đầu ra do SHB tài trợ; và sổ tiết kiệm/ Hợp đồng tiền gửi/ Bất động sản/ Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty hoặc bên thứ ba, chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong Hợp đồng thế chấp/ cầm cố ký giữa Công ty với Ngân hàng.

(3): Các hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội với kỳ hạn vay không thời hạn và lãi suất vay là 0,15%/ năm. Mục đích sử dụng vốn theo Dự án/ phương án sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay không có tài sản bảo đảm. Số tiền gốc vay, lãi suất và tiền lãi được thỏa thuận giữa các bên trên cơ sở với điều kiện bên cho vay sẽ được hoán đổi cổ phần hoặc ưu tiên mua lại cổ phần của bên vay khi bên vay phát hành tăng vốn điều lệ, hoặc khi bên vay thoái vốn tại các công ty con của bên vay.

(4): Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1, lãi suất 0%. Phương thức đảm bảo: Tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2024	**100.000.000.000**	**23.300.417.000**	**4.270.343.903**	**9.069.448.058**	**136.640.208.961**
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.048.272.024	3.048.272.024
Số dư 31/12/2024	**100.000.000.000**	**23.300.417.000**	**4.270.343.903**	**12.117.720.082**	**139.688.480.985**
Số dư 01/01/2025	**100.000.000.000**	**23.300.417.000**	**4.270.343.903**	**12.117.720.082**	**139.688.480.985**
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.698.474.880	3.698.474.880
Số dư 31/12/2025	**100.000.000.000**	**23.300.417.000**	**4.270.343.903**	**15.816.194.962**	**143.386.955.865**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 269/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2025 thông qua phương án dự kiến chia cổ tức bằng 3% Vốn điều lệ. Tại thời điểm phát hành Báo cáo, Công ty chưa thực hiện chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Vũ Nhật Tuấn	-	51.000.000.000
Ông Vũ Thiện Nhân	12.750.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thủy	38.250.000.000	-
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 RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và chia cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-

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 phát hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	316.921.250.017	165.280.600.471
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	3.901.076.544
Doanh thu dịch vụ khác	9.858.518.049	17.321.654.967
Tổng	**326.779.768.066**	**186.503.331.982**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	298.281.691.605	160.133.002.993
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	3.619.808.926
Giá vốn dịch vụ khác	7.023.018.154	12.875.924.106
Tổng	**305.304.709.759**	**176.628.736.025**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	87.667.342	16.819.962
Lãi bán các khoản đầu tư	-	952.380.838
Tổng	**87.667.342**	**969.200.800**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	4.982.593.226	3.658.217.035
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	878.532	146.009.124
Tổng	**4.983.471.758**	**3.804.226.159**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.128.726.944	5.604.752.100
Chi phí khấu hao	540.073.519	451.777.528
Thuế, phí, lệ phí	19.838.155	58.730.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.893.058.139	2.933.578.240
Chi phí khác bằng tiền	544.046.888	260.347.919
Tổng	**10.125.743.645**	**9.309.186.388**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	**178.009.341**	**14.592.568.182**
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	178.009.341	-
Lãi thanh lý TSCĐ, trong đó:	-	14.592.568.182
+ Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	*18.328.181.818*
+ Chi phí thanh lý TSCĐ	-	*(3.735.613.636)*
Chi phí khác	**1.564.589.128**	**6.779.856.848**
Các khoản phạt chậm nộp thuế	1.564.589.128	6.776.556.828
Chi phí khác	-	3.300.020
Lợi nhuận khác	**(1.386.579.787)**	**7.812.711.334**

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**5.066.930.459**	**5.543.095.544**
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.775.347.428	6.931.022.055
Thu nhập chịu thuế	**6.842.277.887**	**12.474.117.599**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.368.455.579**	**2.494.823.520**

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	105.772.015.255	67.562.617.108
Chi phí nhân công	14.734.365.710	17.036.878.050
Chi phí sử dụng máy thi công	63.003.636	489.457.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.812.260.575	451.777.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.955.199.123	30.013.538.182
Chi phí khác bằng tiền	2.024.906.563	451.153.288
Tổng	**289.361.750.862**	**116.005.421.556**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan của Công ty

Các bên liên quan	Mối liên hệ với Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Công ty con
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	Công ty liên kết
Thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty	Ảnh hưởng đáng kể

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

b. Thù lao, thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

Họ tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản Trị			
Ông Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	349.925.791	306.428.128
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	390.983.383	352.532.173
Tổng		**740.909.174**	**658.960.301**
Tiền lương và thù lao của Ban Kiểm soát			
Ông Bùi Thái Khanh	Trưởng ban	125.003.000	94.938.625
Ông Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên	300.000.000	182.036.652
Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương	Thành viên	132.460.888	-
Tổng		**557.463.888**	**276.975.277**
Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Trần Vũ Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/08/2025)	-	282.236.530
Bà Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	265.242.219	226.177.860
Ông Lương Công Tú	Người công bố thông tin	175.267.748	156.334.223
Tổng		**440.509.967**	**664.748.613**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Mua hàng	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Công ty con	Tạm ứng thực hiện hợp đồng	3.006.052.479	-
		Giá trị thi công	98.196.740	-

d. Số dư với các bên liên quan

Phải trả người bán	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	4.141.018.616	4.034.966.137
Tổng			**4.141.018.616**	**4.034.966.137**

Trả trước cho người bán	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Công ty con	Thi công xây dựng	15.158.103.657	12.152.051.178
Tổng			**15.158.103.657**	**12.152.051.178**

7.2 Thông tin về phát hành/ chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 269/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ, theo đó các nội dung chính như sau:

Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:

Tổ chức phát hành: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông. Mã cổ phiếu: HU1. Mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu.

Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

Mục đích phát hành: Hoán đổi khoản nợ với Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) nhằm cải thiện tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua tăng vốn điều lệ và giảm chi phí tài chính.

Giá trị các khoản nợ được hoán đổi: 131.000.000.000 VND.

Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho chủ nợ: 13.100.000 cổ phiếu.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 131.000.000.000 VND.

Tỷ lệ hoán đổi nợ: 10.000:1 (theo đó 10.000 VND nợ sẽ hoán đổi thành 1 cổ phiếu HU1 mới).

Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp cho chủ nợ là Công ty CP Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI).

Công ty đã có Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 310/NQ-HĐQT ngày 17/10/2025 về việc thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 311/NQ-HĐQT ngày 17/10/2025 về việc thông qua Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ. Đến thời điểm phát hành Báo cáo, Công ty đang tiếp tục triển khai các bước của phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Thông tin về phát hành/ chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (Tiếp theo)

Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

Tổ chức phát hành: Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông. Mã cổ phiếu: HU1. Mệnh giá: 10.000 VND/ cổ phiếu.

Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Mục đích chào bán: Nâng cao năng lực tài chính, quy mô hoạt động và khả năng cạnh tranh, qua đó tạo cơ sở cho sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: 1.900.000 cổ phiếu.

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 19.000.000.000 VND.

Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp cho các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

7.3 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách Kế toán	Tổng Giám đốc
Lê Minh Hưng	Vũ Thị Hồng Liễu	Lê Thanh Hải