

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Số: 274/CV-HUD1

V/v Công bố Báo cáo thường niên năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 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

10. Mã chứng khoán: HU1

11. Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, Phương Liệt, Hà Nội

12. Điện thoại: 024.38687557

Fax: 024.38686557

13. Loại thông tin công bố:

24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

6.. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025.

7. 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 thường niên năm 2025

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Lương Công Tú

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
(MÃ CHỨNG KHOÁN: HU1)



MỤC LỤC

A1. Phần mở đầu	3
1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT.....	3
2. Một số chỉ tiêu chính.....	4
3. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi.....	4
A2. THÔNG TIN CHUNG	7
1. Thông tin chung.....	7
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:.....	8
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	11
4. Giới thiệu Ban lãnh đạo.....	14
5. Vị thế.....	16
6. Các rủi ro.....	18
B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	20
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	20
2. Tổ chức và nhân sự.....	25
3. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án.....	25
4. Tình hình tài chính.....	28
5. Cổ đông và thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu.....	30
C. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ BAN GIÁM ĐỐC	31
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	31
2. Tình hình tài chính.....	31
3. Định hướng phát triển.....	33
D. BÁO CÁO CỦA HĐQT	35
1. Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của công ty.....	35
2. Kế hoạch, định hướng của HĐQT.....	37
E. QUẢN TRỊ CÔNG TY	40
1. Hội đồng quản trị.....	40
2. Ban kiểm soát.....	42
3. Giao dịch và thu lao của HĐQT, BKS và BGD.....	43
4. Tăng cường quản trị công ty.....	45
F. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	46
1. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.....	46
2. Chính sách đối với người lao động.....	46

A1 . Phần mở đầu

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Kính gửi quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể cán bộ công nhân viên. Thay mặt ban lãnh đạo Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1, tôi xin gửi tới quý cổ đông và quý nhà đầu tư lời chào trân trọng nhất cũng như lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trong giai đoạn 2020-2025, nền kinh tế trong nước trải đã qua nhiều biến động. Từ đầu năm 2020 trở đi, dịch Covid-19 xuất hiện với những diễn biến phức tạp, khó lường làm ảnh hưởng tiêu cực đến mọi mặt của đời sống, kinh tế, xã hội. Dịch bệnh đã khiến hàng chục nghìn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng triệu người lao động mất việc làm.

Nhà nước đã thực hiện nhiều giải pháp nhằm cải thiện môi trường kinh doanh, hỗ trợ cho sự phát triển của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, trong lĩnh vực bất động sản, nhiều chính sách pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực này còn chưa có sự thống nhất, đặc biệt là những quy định về lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất hay cơ chế về giải phóng mặt bằng, gây khó khăn cho các chủ đầu tư trong quá trình thực hiện.

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện của các Công ty đối tác và các khách hàng trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty luôn có sự đồng thuận, phối hợp chặt chẽ trong công tác lãnh đạo, quản lý và điều hành. Tập thể cán bộ, nhân viên luôn duy trì, phát huy tinh thần đoàn kết, thống nhất cao trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, do nền kinh tế thị trường trong nước nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản nói riêng và nhất là hoạt động thi công xây lắp gặp rất nhiều khó khăn, giá cả vật tư luôn biến động nên kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế năm 2025 chưa đạt kế hoạch đề ra.

Trong năm tới, Hội đồng quản trị và cá nhân tôi cam kết sẽ nỗ lực hết mình để tận dụng những cơ hội nêu trên, giúp công ty ngày một lớn mạnh và phát triển.

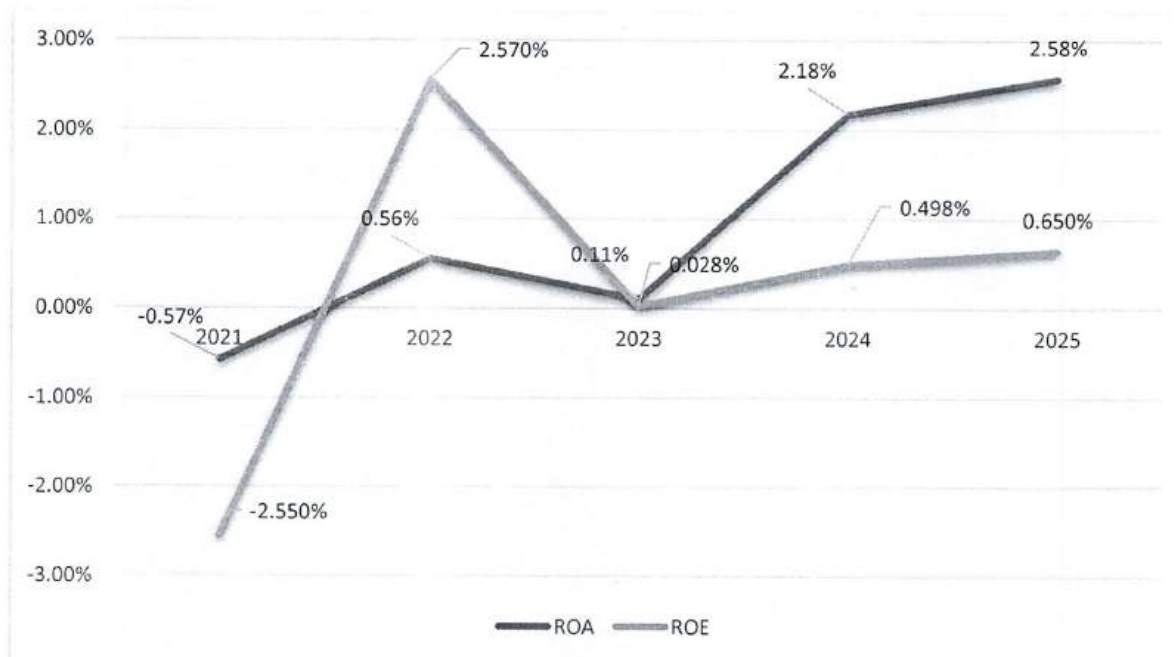
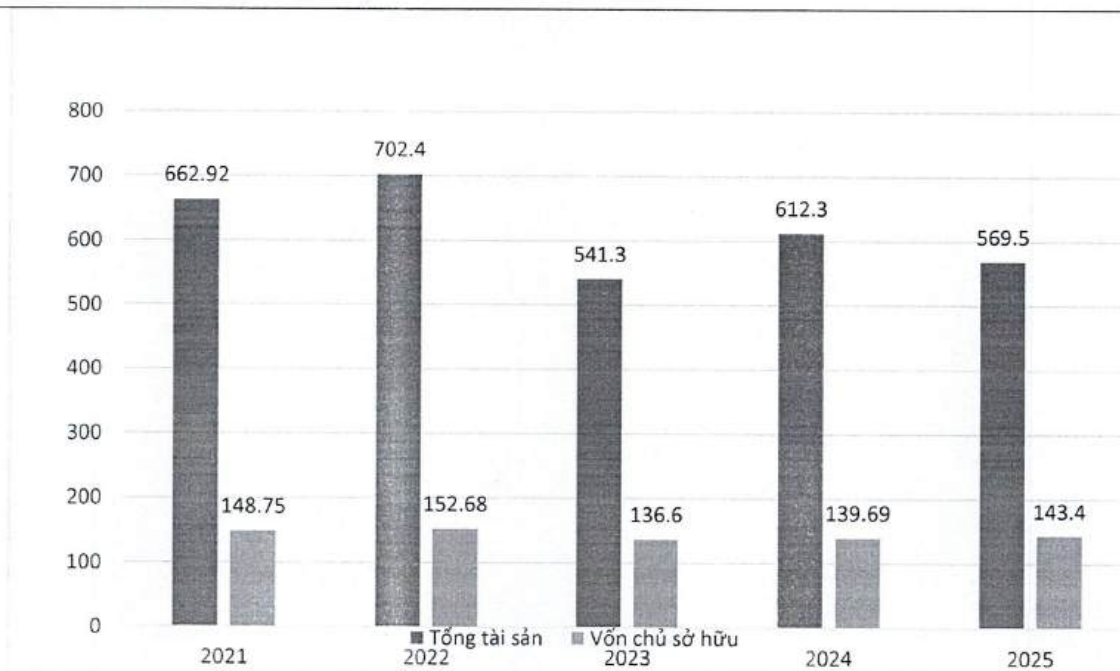
Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời tri ân đến quý cổ đông, khách hàng và đối tác đã luôn đồng hành cùng Công ty. Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất tới toàn thể người lao động vì những nỗ lực hết mình đóng góp cho thành quả của Công ty trong thời gian qua. Chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự hỗ trợ từ quý vị, để cùng nhau, chúng ta sẽ tiếp tục vững tin trên con đường phát triển Công ty, nâng tầm thương hiệu và gia tăng lợi ích lâu dài cho quý cổ đông.

Xin chân thành cảm ơn!

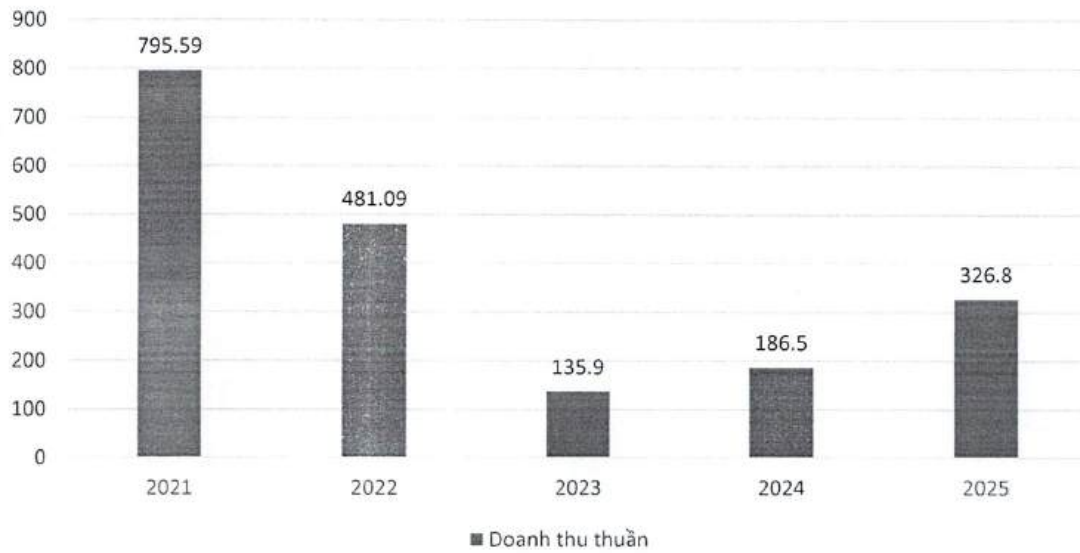
2. Một số chỉ tiêu chính

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	795,59	481,09	135,9	186,5	326,8
Giá vốn hàng bán	762,33	457,26	128,8	176,6	305,3
Lợi nhuận trước thuế	4,48	4,92	0,189	5,543	5,066
Lợi nhuận sau thuế	(3,79)	3,93	0,150	3,048	3,698
Bảng cân đối kế toán					
Tổng tài sản	662,92	702,40	541,3	612,3	569,5
Vốn chủ sở hữu	148,75	152,68	136,6	139,69	143,4
Nợ phải trả	514,17	549,72	404,6	472,6	426,1
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu					
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	(2,55)%	2,57%	0,11%	2,18%	2,58%
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	(0,57)%	0,56%	0,028%	0,498%	0,65%

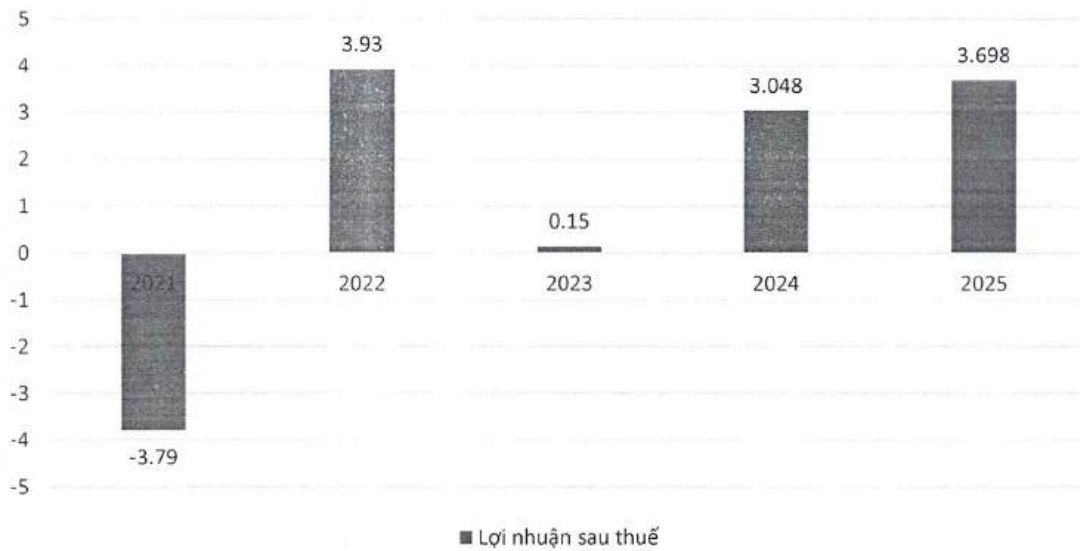
Báo cáo thường niên HUI – 2025



Doanh thu thuần



Lợi nhuận sau thuế



3. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi


Tầm nhìn: Xây dựng Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 vẫn từng bước nỗ lực phấn đấu để trở thành doanh nghiệp mạnh và chuyên nghiệp trong lĩnh vực Xây dựng và Đầu tư bất động sản, khẳng định vị thế và thương hiệu trên thị trường quốc gia.

Sứ mệnh: Công ty hoạt động với mục tiêu cốt lõi là tối đa hóa lợi nhuận cho các cổ đông, đồng thời đem lại cho khách hàng những sản phẩm dịch vụ cao cấp nhất.

A2. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin chung

❖ Thông tin khái quát

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0101043264
Vốn điều lệ	100,000,000,000 VNĐ
Địa chỉ	168 đường Giải Phóng, P. Phương Liệt, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	(+84).243.8687.557
Số fax	(+84).243.8686.557
Website	www.hud1.com.vn
Mã cổ phiếu	HU1
Logo	

❖ Quá trình hình thành và phát triển

Thời điểm/Giai đoạn	Sự kiện
1989	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 tiền thân là Xí nghiệp xây dựng số 1, được thành lập trực thuộc Công ty Phát triển nhà và đô thị.
2000	Bộ Xây dựng ra quyết định thành lập Công ty Xây dựng và Phát triển nhà số 1.
2003	Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ra quyết định số 1636/QĐBXD về việc chuyển Công ty Xây dựng và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị thành Công ty cổ phần.
2004	Công ty đã chính thức đi vào hoạt động với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.
2007	Công ty phát hành tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ lên 24,9 tỷ đồng.
2008	Công ty tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng.
2011	Cổ phiếu của CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1 đã được chính thức giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã HU1, tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ đồng
2022 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 chuyển đổi sở hữu từ Công ty 51% vốn nhà nước của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sang Công ty cổ phần vốn 100% vốn tư nhân (Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng; Tổng tài sản: 569,5 tỷ đồng).

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

Trải qua hơn 35 năm xây dựng và phát triển, Công ty HUD1 đã tham gia hoạt động và đạt được nhiều thành tựu trong các lĩnh vực: Đầu tư phát triển nhà và Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, Công nghiệp, Giao thông thủy lợi...

❖ Ngành nghề kinh doanh

- Xây lắp các công trình kỹ thuật dân dụng

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tư vấn thiết kế, giám sát xây dựng
- ❖ Các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh chính:
 - Đầu tư kinh doanh nhà ở.
 - Đầu tư kinh doanh các khu đô thị mới, khu công nghiệp.
 - Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông;
 - Xây dựng các công trình văn hoá thể thao, du lịch, khách sạn, công sở, trường học, bệnh viện;
 - Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các khu đô thị, khu công nghiệp;
 - Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường;
 - Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế điện;
 - Thi công lắp đặt các thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hoả, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
 - Tư vấn, tổng thầu tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng các loại công trình;
 - Lập dự toán đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;
 - Thẩm tra dự án đầu tư, thẩm tra đề án thiết kế, thẩm tra thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.
- ❖ Địa bàn kinh doanh:
 - Một số dự án tiêu biểu:**
 - Miền Bắc:**
 - Dự án tiếp nhận ủy quyền và thực hiện đầu tư xây dựng công trình khu đô thị mới Vân Canh - Hà Nội
 - Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, nhà ở và văn phòng SKY CENTRAL tại số 176 Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội
 - Câu lạc bộ sân Golf Tam Đảo – Vĩnh Phúc
 - Tháp Báo Thiên, núi Vua – Ba Vì – Hà Nội
 - Trụ sở làm việc Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội
 - Trụ sở chi nhánh Công ty Dược phẩm Trung ương - Thành phố Bắc Giang
 - Công trình Chung cư CT20C Việt Hưng - Long Biên - Hà Nội
 - Nhà máy xi măng Sông Thao - Phú Thọ
 - Nhà máy bia Hà Nội - Mê Linh

- Nhà ở cho cán bộ chiến sỹ thuộc Tổng cục Cảnh sát – Bộ Công an tại địa điểm phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Trường Đại học FPT Láng Hòa Lạc
- Các Dự án thuộc KCN VSIP Bắc Ninh
- Các gói thầu thuộc Dự án kè đê Sông Đáy, Ninh Cơ, Nam Định
- Lam Hạ Center Point – Khu đô thị Bắc Châu Giang, TP. Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam
- Công trình thi công xây dựng, cung cấp, lắp đặt thiết bị trung tâm đánh giá động vật thí nghiệm – viện kiểm định Vắc-xin.
- XD khu nhà ở xã hội Mê Linh – Hà Nội.
- Nhiều dự án khác thuộc các tỉnh lân cận Hà Nội.

Miền Trung:

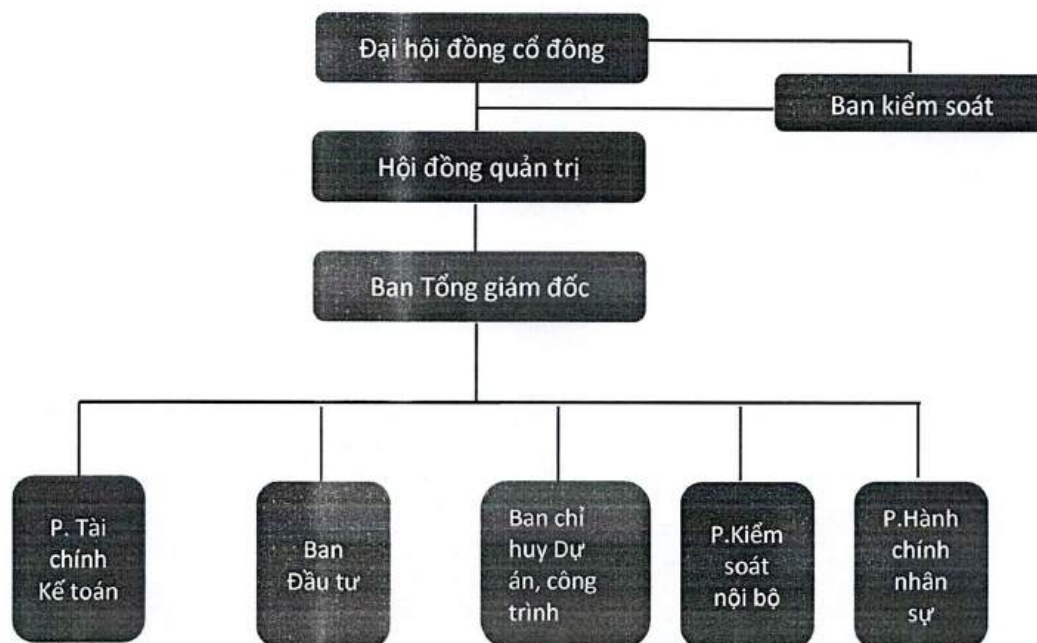
- Dự án khu đô thị mới Đông Sơn – Thanh Hoá
- Dự án khu đô thị mới Hà Tĩnh
- Văn phòng làm việc và trung tâm thương mại 19 Lê Hữu Lập – Thanh Hóa
- Khu đô thị sinh thái biển AE Resort – Cửa Tùng, Quảng Trị.

Miền Nam:

- Dự án xây dựng kết cấu, kiến trúc nhà trạm thu phí , nhà điều hành cao tốc Bến Lức – Long Thành
- Dự án khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Bình Dương
- Đường giao thông khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ – Bình Dương giai đoạn 1
- San nền gói thầu SN3 khu đô thị Đông Tăng Long – Q9 – HCM
- Cài tạo ống cống cấp 2 và 3 lưu vực Tân Hóa - Thành phố Hồ Chí Minh
- XD khu nhà ở xã hội Chánh Mỹ - TP Hồ Chí Minh
- Cải thiện vệ sinh môi trường thành phố Nha Trang
- Nhiều dự án khác thuộc các tỉnh lân cận TP Hồ Chí Minh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

❖ Mô hình quản trị + Sơ đồ bộ máy quản lý



Mô hình quản trị

Đại hội đồng cổ đông: Bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Tổng giám đốc: Là cơ quan điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. **Ban kiểm soát:** Thực hiện nhiệm vụ thay mặt cho cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của công ty.

Phòng hành chính nhân sự

- Phòng hành chính nhân sự có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực:

- Quản trị hành chính, văn phòng
- Tổ chức, cán bộ và quản lý lao động
- Phụ trách công tác Đảng, Công đoàn
- Phụ trách quản trị, Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
- Công tác Thông tin, quản trị website.

Phòng Tài chính Kế toán

- Phòng tài chính kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDI có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các hoạt động tài chính và chiến lược phát triển.
- Phối hợp các phòng, ban chức năng xây dựng kế hoạch, theo dõi và báo cáo tình hình tài chính và thực hiện sản xuất kinh doanh ngắn hạn (Quý, năm), trung và dài hạn.
- Thực hiện công tác hạch toán kế toán, thống kê đối với toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
- Quản lý và điều hành các hoạt động tài chính kế toán của Công ty theo Luật Kế toán
- Lập các báo cáo về tài chính
- Lập các kế hoạch về tài chính; kiểm tra, quản lý kế hoạch thu chi tài chính; kiểm tra sử dụng các loại tài sản, vật tư, tiền vốn
- Chủ trì tổ chức thực hiện công tác kiểm kê tài sản theo định kỳ
- Quản lý vốn nhằm đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh và việc đầu tư của Công ty có hiệu quả.

Ban đầu tư

- Nghiên cứu định hướng phát triển của Thị trường về lĩnh vực phát triển đô thị, nhà ở, khu công nghiệp,, khu du lịch, nghỉ dưỡng,...(Sau đây gọi tắt là “Dự án”) theo chiến lược đầu tư của Công ty tại các địa phương đề đề xuất HĐQT Công ty cho nghiên cứu, triển khai các dự án mới
- Xây dựng, quản lý, đánh giá thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư; Giám sát và đánh giá công tác đầu tư các dự án.
- Triển khai thực hiện các công tác từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư và kết thúc đầu tư dự án (Ngoại trừ công tác xây dựng và các dịch vụ phí tư vấn xây dựng)
- Thực hiện công tác kinh doanh, thu hồi vốn đầu tư và quản lý dịch vụ sau bán hàng
- Phối hợp các đơn vị liên quan bàn giao sản phẩm cho khách hàng và các cơ quan quản lý
- Quyết toán vốn đầu tư dự án.

Phòng kiểm soát nội bộ

- Giám sát việc tuân thủ quy chế, quy định, quy trình trong hoạt động của Các phòng ban, bộ phận trong Công ty (Không bao gồm lĩnh vực đầu tư).
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị, kết luận giao ban của các phòng ban của Công ty
- Quản trị các hợp đồng thuộc lĩnh vực xây lắp, bao gồm: Hợp đồng với chủ đầu tư, hợp đồng với đơn vị trực tiếp thi công, hợp đồng với các nhà cung ứng
- Cung cấp vật tư, máy móc thiết bị phục vụ thi công xây lắp toàn Công ty
- Kiểm soát chi phí thuộc lĩnh vực xây lắp Công trình
- Chủ trì áp dụng và cải tiến Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001

Ban chỉ huy Dự án, công trường thi công:

- Chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty trong lĩnh vực đấu thầu, quản lý, giám sát thi công công trình xây dựng từ khi triển khai đến khi kết thúc hợp đồng
- Chủ trì công tác lập, kiểm soát hồ sơ dự thầu và tổ chức tham gia đấu thầu và tổ chức tham dự đấu thầu thi công, hoặc tổng thầu xây dựng công trình phù hợp với năng lực của Công ty, hoặc năng lực của liên danh nhà thầu do Công ty liên danh với một, hoặc một số nhà thầu khác để cùng tham gia đấu thầu
- Tổ chức quản lý theo dõi thi công gồm: Chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, kiểm soát rủi ro trong quá trình thi công tại các công trình xây dựng của Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn có các Ban quản lý dự án đối với các dự án của Công ty đang triển khai. Hiện nay, Công ty đang có các Ban Quản lý dự án sau:

- Ban Quản lý Dự án 176 Định Công
- Ban Quản lý Dự án Chánh Mỹ
- Ban Quản lý Dự án Hà Nam

❖ Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty con

Công ty CP Xây dựng HUD 101

Địa chỉ: 168 Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Hà Nội

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng công trình

Vốn điều lệ: 10.6 tỷ đồng

Tỷ lệ HUD1 sở hữu: 51%

Công ty liên kết

Công ty CP kiến trúc và xây dựng CIC-DERCOR

Địa chỉ: Tầng 1, CT4 - Mỹ Đình II - Từ Liêm - Hà Nội

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Thiết kế, kinh doanh nội thất

Vốn điều lệ: 5 tỷ đồng

Tỉ lệ sở hữu: 20%.

Công ty Góp vốn khác:

Công ty TNHH Đầu tư PT nhà và đô thị Phú Yên

Địa chỉ: Số 485 Hùng Vương, phường Tuy Hoà, tỉnh Đăklak

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Thực hiện dự án xây dựng nhà để ở.

Tỷ lệ vốn góp của Công ty HUD1 trên vốn điều lệ theo thỏa thuận: 15%.

4. Giới thiệu Ban lãnh đạo

❖ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

• Ông DƯƠNG TÁT KHIÊM - Chủ tịch HĐQT

- Ngày sinh: 25/12/1972

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ kỹ thuật

- Chức vụ hiện tại: Chủ tịch HĐQT

- Quá trình công tác:

+ Từ T06/2001 đến T12/2004: Cán bộ phòng quản lý dự án TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD

+ Từ T01/2005 đến T05/2006: Phó phòng quản lý dự án TCT HUD

+ Từ T05/2006 đến T06/2008: Phó giám đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ Từ T09/2008 đến T05/2019: Thành viên phụ trách HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ Từ T05/2019 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

• Ông LÊ THANH HẢI - Thành viên HĐQT

- Ngày sinh: 19/05/1979

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

- Chức vụ tại Công ty: Thành viên HĐQT /Tổng giám đốc công ty

- Quá trình công tác:

+ Từ T08/2001 đến T06/2004: Phòng TCKT Công ty TNHH Thương Mại Đại Việt.

+ Từ T06/2004 đến T12/2012: Chuyên viên, Phó P.Tài chính kế toán Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ Từ T01/2013 đến T09/2022: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ Từ T09/2022 đến T04/2024: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.

+ Từ T05/2024 đến nay: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

• **Ông LÊ ĐẮC HIẾU - Thành viên HĐQT Độc lập**

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị Độc lập

- Quá trình công tác:

+ Từng làm nhân viên tín dụng tại ngân hàng

+ Từ T06/2022 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1.

❖ **BAN KIỂM SOÁT**

• **Ông BÙI THÁI KHANH - Trưởng Ban kiểm soát**

- Ngày sinh: 19/06/1975

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế thương mại, chuyên ngành Quản trị kinh doanh

- Chức vụ hiện tại: Trưởng BKS CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1

- Quá trình công tác:

+ Từ T08/1993 đến 1996: nhân viên kinh doanh Công ty Rượu vang Thăng Long

+ Từ T08/2000 đến 2002: Trưởng phòng kinh doanh CT TNHH Nam Long

+ Từ T09/2002 đến 2004: Phó phòng kế toán CTCP may Tân Chiếu

+ Từ T09/2004 đến 2012: Kế toán đội XD 111.

+ Từ năm 2012 đến nay: Kế toán đội XD 111, trưởng BKS CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1.

• **Ông NGUYỄN HỒNG SƠN - Thành viên Ban kiểm soát**

- Ngày sinh: 03/03/1980

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

- Chức vụ hiện tại: Phó phòng kiểm soát nội bộ, thành viên BKS

- Quá trình công tác:

+ Từ T03/2003 đến T06/2005: cán bộ kỹ thuật Công ty Sông Đà 9

+ Từ T07/2005 đến T07/2009: công tác tại CTCP vận tải và xây dựng công trình

+ Từ T06/2011 đến T03/2013: Chuyên viên ban QLDA Cao Bằng công ty HUD1

+ Từ T04/2013 đến 2022: Phó phòng kinh tế kế hoạch, thành viên BKS

+ Từ 2022 đến nay: Phó phòng Kiểm soát nội bộ, thành viên BKS.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương - Thành viên Ban kiểm soát – Bổ nhiệm ngày 26/04/2024.

- Ngày sinh: 26/03/1973

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

- Chức vụ hiện tại: Chuyên viên Ban Đầu tư, thành viên BKS

- Quá trình công tác:

+ Từ T05/2000 đến T06/2008: Công tác tại Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

+ Từ T07/2008 đến T03/2024: Chuyên viên phòng TCHC, Ban Đầu tư Công ty HUD1

+ Từ T4/2024 đến nay: Chuyên viên Ban Đầu tư, thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

- Ông LÊ THANH HẢI – Tổng Giám đốc

(Lý lịch tại phần HDQT)

- Ông TRẦN VŨ ANH – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 03/08/1971

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Chức vụ hiện tại: Phó Tổng giám đốc Công ty

- Quá trình công tác:

+ Từ T6/2019 đến T09/2022: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1

+ Từ T09/2022 đến T8/2025: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.

(Miễn nhiệm từ T8/2025).

- Ông Nguyễn Mạnh Toàn – Phó Tổng Giám Đốc – Bổ nhiệm ngày 01/12/2025

- Ngày sinh: 17/12/1984

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư đô thị
- Chức vụ hiện tại: Phó Tổng giám đốc Công ty
- Quá trình công tác:
 - + Từ năm 2009 đến năm 2011: Chuyên viên Phòng Đầu tư - Công ty HUD1
 - + Từ năm 2011 đến năm 2015: Phó phòng Đầu tư - Công ty HUD1
 - + Từ năm 2015 đến năm 2025: Trưởng Ban Đầu tư - Công ty HUD1
 - + Từ năm 2025 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty HUD1

❖ PHÂN TÍCH SWOT

Điểm mạnh:

- Công ty được thừa hưởng thương hiệu và kinh nghiệm của Tổng Công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (HUD) đã có hơn 30 năm hoạt động và là một trong các thương hiệu lớn về lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
- Công ty nhận được nhiều sự hỗ trợ từ Tổng công ty HUD và các công ty thành viên khác. Nhờ vậy mà giá thành sản xuất của công ty tương đối thấp so với mặt bằng chung của ngành.

Cơ hội:

- Nền kinh tế vĩ mô đã được phục hồi và đang phát triển tương đối ổn định. Việt Nam đứng đầu Đông Nam Á về tốc độ đô thị hóa và nhiều công trình cơ sở hạ tầng đang được hoàn thiện.
- Chính sách quản lý BĐS đã được quan tâm đặc biệt ở Việt Nam. Nhờ đó đã tạo được hành lang pháp lý cho hoạt động Bất động sản, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh cho doanh nghiệp nói riêng cũng như tất cả các doanh nghiệp trong ngành nói chung.
- Nguồn nhân lực trẻ, dồi dào vào độ tuổi lao động

Điểm yếu:

- Mạng lưới của Công ty chủ yếu tập trung ở miền Bắc và miền Nam, còn thị trường miền Trung mới chỉ có các Ban quản lý dự án triển khai các dự án cụ thể.
- Công tác đấu thầu xây lắp các công trình hiện nay chưa thực sự hiệu quả, do thị trường xây lắp cạnh tranh khốc liệt về giá, biến động thị trường vật liệu, khan hiếm nguồn lực do năng lực nội tại của công ty và các đội thi công trong công ty tập trung chủ yếu cho công tác xây lắp tự làm tại dự án do công ty làm Chủ đầu tư.

Thách thức:

- Tuy đã có nhiều chính sách quản lý bất động sản nhưng hệ thống văn bản pháp luật liên quan ngành bất động sản vẫn còn những chông chéo cản xù lý.
- Chịu sự cạnh tranh gay gắt của các doanh nghiệp cùng ngành khi số lượng doanh nghiệp tham gia ngành liên tục gia tăng.
- Giá và nguồn cung vật liệu xây dựng biến động lớn hơn thời gian trước nên việc chịu sự tác động

trực tiếp của giá cả nguyên vật liệu đầu vào, nhân công khan hiếm, cạnh tranh cũng là thách thức lớn với công ty trong việc ra quyết định chọn thầu thi công.

❖ VỊ THẾ

Về thương hiệu

Kế thừa những kinh nghiệm và năng lực của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) - từng là Công ty mẹ với hơn 30 năm hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 tự hào là một trong những đơn vị có thương hiệu trong ngành xây lắp và bất động sản, Công ty đã thi công xây lắp nhiều công trình đòi hỏi yêu cầu kỹ thuật phức tạp và chất lượng sản phẩm khắt khe.

Minh chứng tiêu biểu cho vị thế của Công ty là triển khai một số dự án tại khu đô thị Việt Hưng, khu đô thị Linh Đàm - một trong những khu đô thị kiểu mẫu của cả nước và dự án 176 Định Công trong thời gian qua.

Về kinh nghiệm

Trước đây, trong Tổng công ty, Công ty HUD1 là một đơn vị thành viên dẫn đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng. Dù thừa hưởng những kinh nghiệm từ Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) từng là Công ty mẹ, Công ty luôn tiếp tục nghiên cứu đầu tư phát triển để hoàn thiện hơn các sản phẩm dịch vụ đưa tới khách hàng.

Trong những năm gần đây Công ty đã đẩy mạnh hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, xây dựng các Công trình dân dụng, các khu đô thị đẩy mạnh mở rộng thị trường và mạng lưới hoạt động.

5. Các rủi ro

✓ Rủi ro về kinh tế:

Dịch Covid-19 đã làm đảo lộn kinh tế thế giới 2 năm liên tiếp, với những diễn biến khó khăn không thể đoán trước của nền kinh tế trong những năm hậu đại dịch. Bước sang năm 2025, tình hình kinh tế vĩ mô vẫn còn những tác động tiêu cực tới tất cả các ngành trong đó có ngành xây dựng và bất động sản.

Tuy nhiên, với sự điều hành linh hoạt của Chính phủ, sự chỉ đạo sát sao của lãnh đạo Bộ và nỗ lực của toàn ngành, ngành xây dựng đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận:

Mặc dù dịch bệnh đã được kiểm soát nhưng nền kinh tế sau đại dịch đang bước vào giai đoạn dần phục hồi. Các doanh nghiệp trong nền kinh tế vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn. Nguồn vốn ngân sách phân bổ vốn đầu tư cho các dự án còn ít, công tác quy hoạch chưa đồng bộ, chất lượng chưa cao; năng lực tài chính của một số chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng còn hạn chế. Lãi vay ngân hàng và việc chậm giải ngân vốn đầu tư công khiến doanh nghiệp xây dựng gặp khó khăn về vốn.

Nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình kỹ thuật dân dụng có xu hướng tăng cùng với sự “ấm” lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, công trình trong những năm tới.

✓ **Rủi ro tài chính:**

Rủi ro tín dụng: Để thực hiện kinh doanh, doanh nghiệp có thể huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, trong đó một lượng vốn lớn được tài trợ từ vốn vay ngân hàng. Đồng thời, thị trường bất động sản có đặc thù chu kỳ phát triển dự án kéo dài 2-3 năm thậm chí 3-5 năm. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

✓ **Rủi ro hoạt động:**

Sự ngừng trệ của nền kinh tế trong và ngoài nước có thể gây ảnh hưởng lớn tới nhu cầu trên thị trường bất động sản, khiến cho doanh nghiệp gặp khó khăn về dòng tiền. Tuy nhiên, thị trường bất động sản cũng dần thích ứng với những thử thách của bối cảnh đề cầm cự và nắm lấy cơ hội, tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư. Thị trường được dự báo sớm phục hồi và phát triển mạnh trong giai đoạn tiếp theo.

Với đặc thù ngành thường xuyên di chuyển theo các dự án tại các tỉnh thành nên ngoài các nhân sự ổn định sẽ có một lượng lớn lao động tạm thời, khó quản lý hơn.

Công ty cũng thuộc ngành đòi hỏi nguồn lao động lớn, nếu không đáp ứng đủ, kịp thời, nhất là trong mùa cao điểm sẽ gây xáo trộn hoạt động của công ty và ảnh hưởng trực tiếp lên tiến độ của các công trình, dự án đang triển khai.

✓ **Rủi ro pháp luật:**

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần đã niêm yết trên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và hoạt động trong lĩnh vực bất động sản-xây dựng, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về Luật doanh nghiệp, Luật lao động, các văn bản pháp luật về thị trường chứng khoán. Nhà nước thay đổi ban hành hàng loạt chính sách mới. Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các thông tư về phát triển các loại hình bất động sản...Điều này đòi hỏi doanh nghiệp phải thường xuyên cập nhật, nắm bắt các thay đổi để thực hiện cho chính xác.

✓ **Rủi ro môi trường:**

Các hoạt động kinh doanh của công ty luôn tác động trực tiếp đến môi trường. Các dự án đang xây dựng có thể phát sinh ô nhiễm không khí, nguồn nước, ô nhiễm tiếng ồn cho môi trường xung quanh. Ngoài ra các dự án phức hợp quy mô lớn khi đã đi vào sử dụng có thể làm thay đổi môi trường sinh thái của các vùng lân cận. Điều này đòi hỏi mỗi một dự án đầu tư của công ty cần phải phân tích

đánh giá kỹ lưỡng các tác động đến môi trường. Áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến, nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

✓ **Rủi ro đặc thù ngành xây dựng:**

Giá thành của công trình xây dựng, dự án đầu tư phụ thuộc hoàn toàn vào chi phí vật liệu đầu vào, nguồn nhân lực cung ứng. Do đó, biến động giá nguyên vật liệu, thiếu hụt nguồn cung cục bộ, gián đoạn chuỗi cung ứng ảnh hưởng rất lớn đến chi phí đầu vào của công ty, đặc biệt là giá thép, gạch, cát....

Hoạt động sản xuất xây dựng thường diễn ra ngoài trời, chịu tác động trực tiếp của các yếu tố môi trường nên việc thi công xây lắp mang tính thời vụ. Các yếu tố môi trường này ảnh hưởng đến kỹ thuật thi công và tiến độ thi công. Ngoài ra, máy móc thi công và các biện pháp quản lý vật liệu ngoài trời cũng cần được quan tâm. Việc thi công diễn ra trong thời gian dài và việc thi công ngoài trời cũng có thể tạo ra những hư hỏng không mong muốn.

✓ **Rủi ro khác:**

Ngoài các rủi ro nêu trên, trong quá trình hoạt động có thể xảy ra các rủi ro như thiên tai, bão lũ, cháy nổ, hoả hoạn,... Đó đều là những rủi ro bất thường, khó lường và ít khi xảy ra. Tuy nhiên, một khi xảy ra thì các rủi ro đó đều để lại hậu quả rất nghiêm trọng, gây thiệt hại lớn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

❖ **Thông tin ngành**

Năm 2025 khép lại thêm đầy rẫy khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản, thị trường tiếp tục mất cân đối cung – cầu, nhiều cơ chế mới giúp “khởi thông” thị trường và kết thúc một năm nhiều biến động. Dòng vốn đầu tư nước ngoài đổ mạnh vào phát triển công nghiệp kéo theo nhu cầu cơ sở hạ tầng gia tăng khiến giá đất tăng vọt. Ngoài ra, sốt đất còn do giới đầu tư thổi giá.

Giá nhà tăng do vật liệu leo thang: Giá VLXD luôn có xu hướng biến động tăng.

Nhiều chính sách tác động đến thị trường: Năm 2025 tiếp tục thực thi hàng loạt những luật, bộ luật mới sửa đổi, bổ sung liên quan đến thị trường BĐS, như: Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập DN... kết hợp với Luật Xây dựng đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, BĐS).

❖ **Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch**

Báo cáo thường niên HUI – 2025

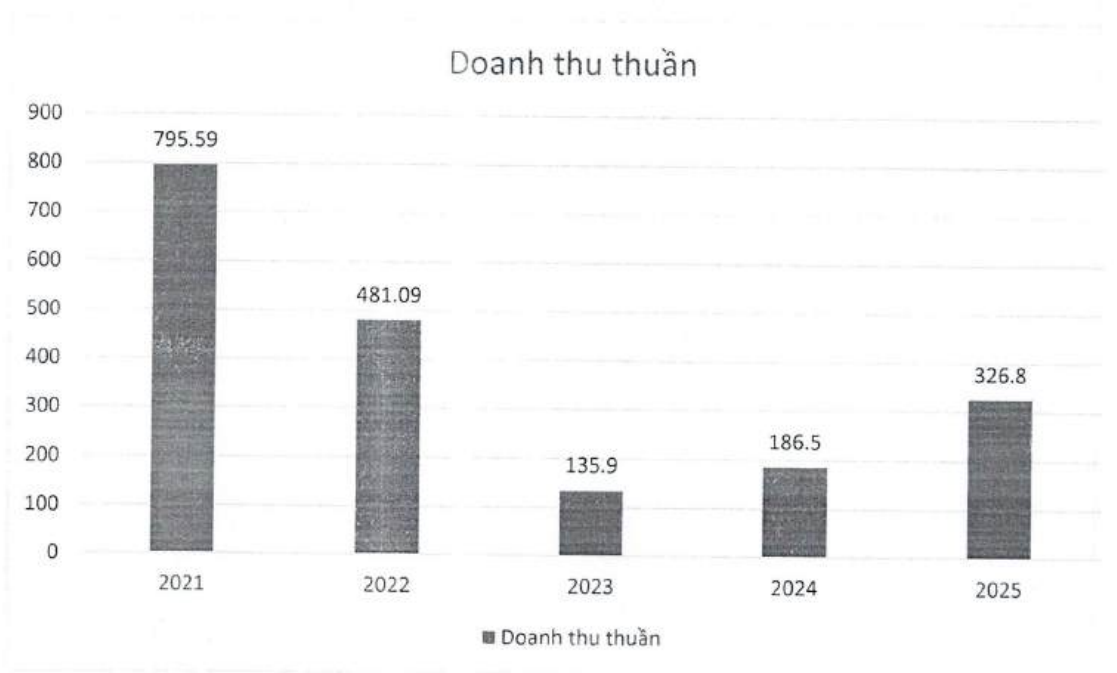
Chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2025	TH năm 2025	TH /KH (%)
Doanh thu	Tỷ đồng	300	326,7	108,9%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	3,8	5,07	133,4%

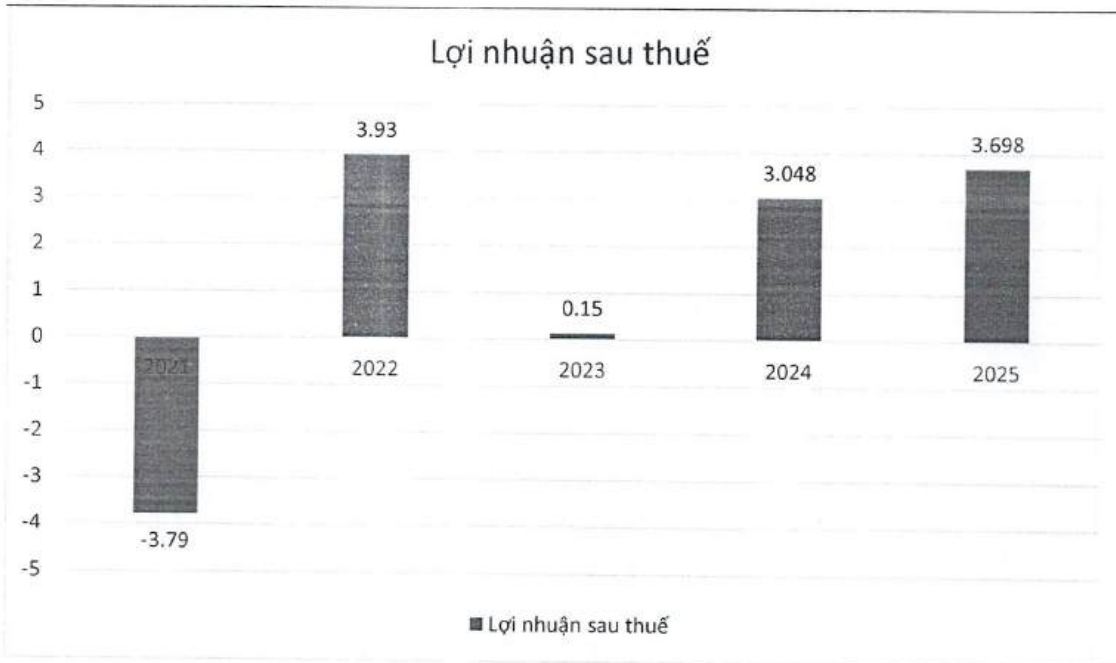
❖ Kết thúc năm 2025, tổng doanh thu ghi nhận 326,7 tỷ đồng, đạt 108,9% so với kế hoạch mà Đại hội cổ đông đề ra. Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 5,07 tỷ đồng, đạt 133,4% so với kế hoạch đề ra.

❖ Kết quả kinh doanh qua các năm

❖ Bảng chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn 2021 - 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị	2021	2022	2023	2024	2025	CAGR
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	795,59	481,09	135,9	186,5	326,8	75.23%
Giá vốn hàng bán	Tỷ đồng	762,33	457,26	128,8	176,6	305,3	72.88%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	4,48	4,93	0,189	5,543	5,067	-8.61%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(3,79)	3,93	0,150	3,048	3,698	21.33%

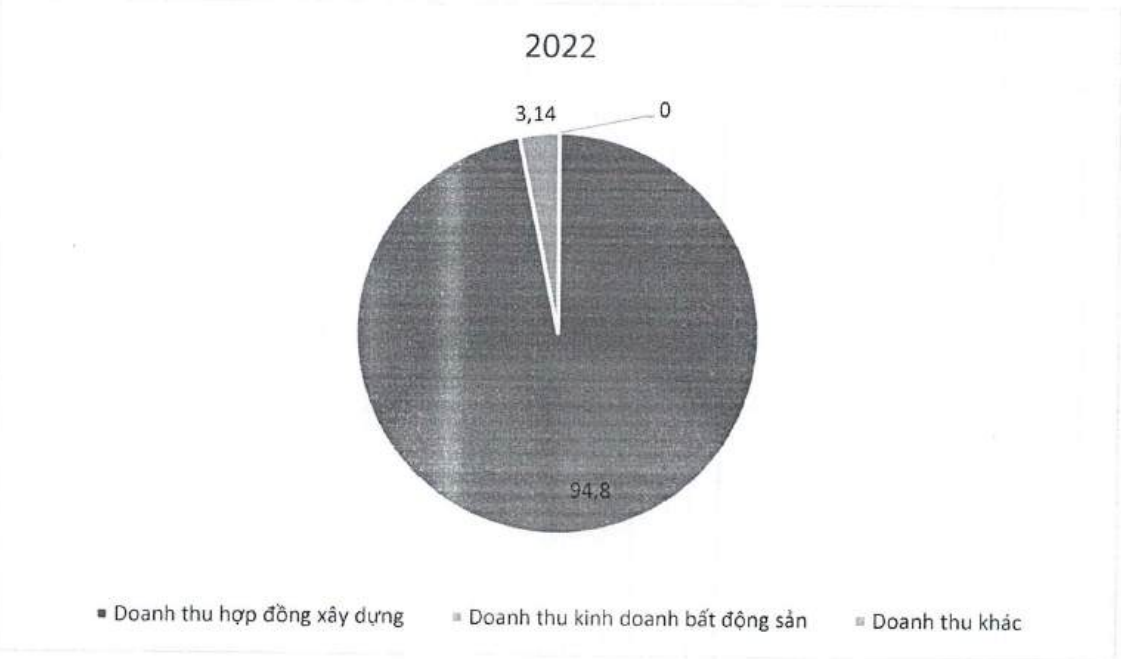
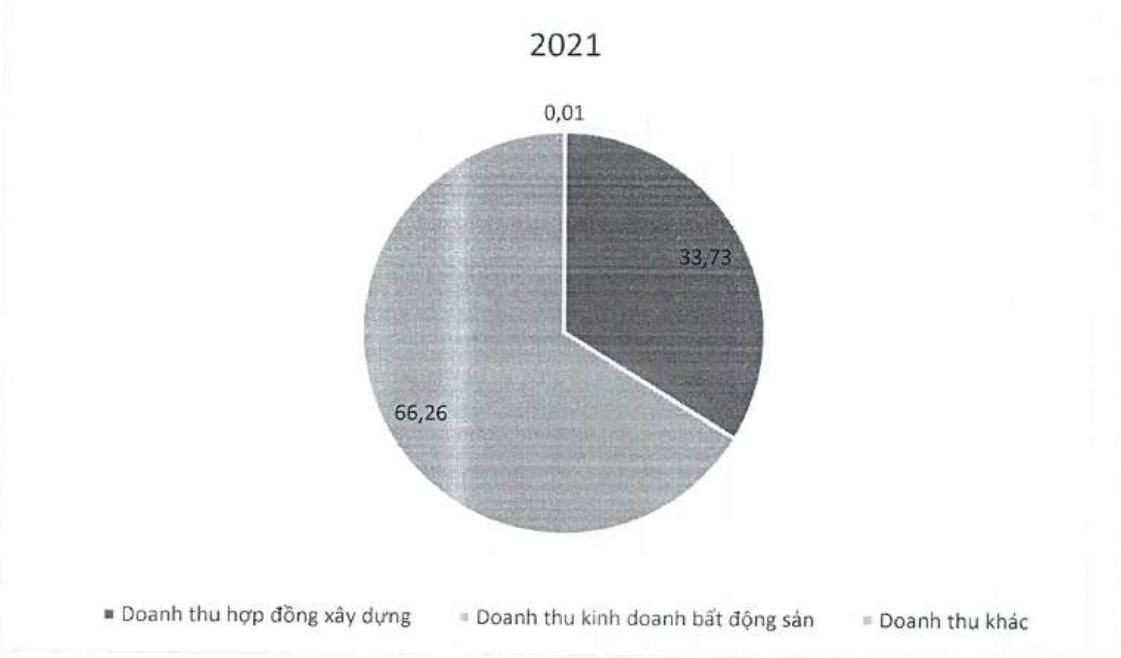




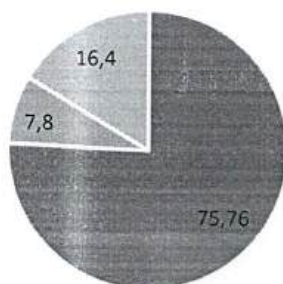
Từ năm 2021 đến 2025, Doanh thu thuần của Công ty có sự tăng giảm nhất định. Năm 2025 doanh thu thuần của Công ty đạt 326,8 tỷ, đạt 175,2% so với năm 2024 (186,5 tỷ), và đạt 108,9% so với kế hoạch năm 2025 (300 tỷ) thể hiện tình hình kinh doanh của Công ty đã có những bước khởi sắc nhất định so với năm 2024 nhưng vẫn còn đang khó khăn và chịu ảnh hưởng chung của nền kinh tế. Lợi nhuận trước thuế trong năm 2025 đạt kết quả vượt kế hoạch do trong kỳ Công ty HUDI đã hoàn thành quyết toán một số công trình động vốn từ những năm 2010, đạt 133,4% (5,067 tỷ đồng) so với kế hoạch 2025.

❖ Cơ cấu doanh thu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Doanh thu thuần				
		2022	2023	2024	2025	Tăng giảm (%)
Doanh thu hợp đồng xây dựng	tỷ đồng	456,12	102,96	165,28	316.9	91.74%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	tỷ đồng	15,12	10,66	3,9	0	
Doanh thu khác	tỷ đồng	9,8	22,33	17,32	9.87	-43.01%
Tổng doanh thu	tỷ đồng	481,09	135,9	186,5	326.77	75.21%

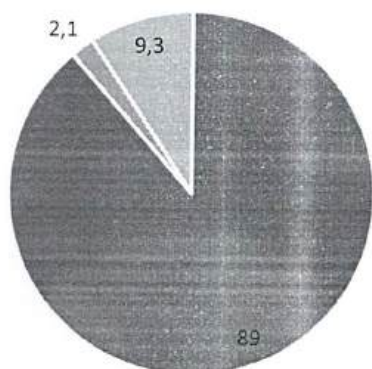


2023



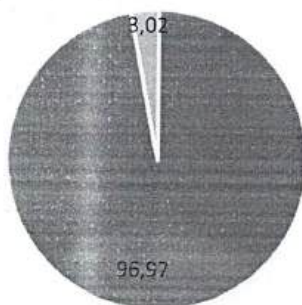
■ Doanh thu hợp đồng xây dựng ■ Doanh thu kinh doanh bất động sản ■ Doanh thu khác

2024



■ Doanh thu hợp đồng xây dựng
■ Doanh thu kinh doanh bất động sản
■ Doanh thu khác

2025



■ Doanh thu hợp đồng xây dựng ■ Doanh thu kinh doanh bất động sản ■ Doanh thu khác

So với năm 2024, doanh thu công ty có thay đổi về cả tỷ trọng lẫn quy mô. Tỷ trọng doanh thu chủ yếu là doanh thu xây lắp của các hợp đồng xây dựng. Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa có, và doanh thu khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ.

Tổ chức và nhân sự

- Ghi nhận tại ngày 31/12/2025, tổng số lượng cán bộ công nhân viên của Công ty là 64 người.
- **Chính sách đối với người lao động:**

Chính sách lương thưởng, nhân sự:

Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước. Trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe, có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động.

Chính sách đào tạo:

Công ty luôn chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý điều hành. Bộ máy nhân sự ở văn phòng công ty được nâng cấp, giảm số lượng, nâng cao chất lượng.

Với lực lượng lao động tham gia sản xuất trực tiếp, Công ty tiến hành tinh gọn đồng thời nâng cao tay nghề đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của ngành.

Công ty thực hiện nhiều đợt tuyển dụng lao động có năng lực và tâm huyết, cũng như tái đào tạo lực lượng lao động hiện tại.

Một số chính sách khác:

Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể.

Công ty quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện lao động cho cán bộ công nhân viên. Quan tâm đến cán bộ nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm...

2. Tình hình đầu tư và thực hiện thi công các dự án, công trình

- ❖ Các dự án HUD1 đã thực hiện:

Biệt thự nghỉ dưỡng giai đoạn 1 Thuộc dự án Khu đô thị sinh thái biển AE Resort – Cửa Tùng, Quảng Trị

Ngày 10 tháng 08 năm 2019, Công ty Cổ phần Tập đoàn AE và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 ký kết hợp đồng thi công xây dựng hạng mục công trình: Biệt thự nghỉ dưỡng giai đoạn 1 (gói thầu số 6) thuộc dự án Khu đô thị sinh thái biển AE Resort – Cửa Tùng, Quảng Trị.

Giá trị gói thầu 43 tỷ đồng. Thời gian thi công 10 tháng.

Dự án tổ hợp nghỉ dưỡng AE Cửa Tùng Resort - Cửa Tùng là phức hợp giải trí và nghỉ dưỡng tọa lạc tại vịnh biển đẹp nhất của biển Cửa Tùng. Dự án được triển khai xây dựng từ Mũi Si đến Mũi Chặt trên trục đường ven biển thuộc Khu dịch vụ - du lịch dọc tuyến đường ven biển Cửa Tùng - Vịnh Mốc, xã Vĩnh Thạch và thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

AE Cửa Tùng Resort sở hữu chiều dài mặt biển hơn 1,2km, có quy mô hơn 36ha bao gồm các sản phẩm Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, Shophouse và Condotel kết hợp trung tâm hội nghị, khu vui chơi giải trí, các dịch vụ tiện ích phục vụ nhu cầu tắm biển của du khách trong nước và quốc tế... thúc đẩy phát triển du lịch, tạo điểm nhấn mỹ quan khu vực biển Cửa Tùng - Vịnh Mốc. Dự án nằm trong khu vực ven biển phía Đông Bắc, "tam giác vàng" du lịch biển Cửa Tùng - Cửa Việt - Cồn Cỏ đang được tỉnh Quảng Trị trình Thủ tướng chính phủ chấp thuận đưa vào một trong những khu vực du lịch trọng điểm quốc gia.

- Dự án tiếp nhận ủy quyền và thực hiện đầu tư xây dựng công trình khu đô thị mới Vân Canh , phường Phú Diễn- Hà Nội

- Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, nhà ở và văn phòng SKY CENTRAL tại số 176 Định Công, phường Phương Liệt, TP Hà Nội.

❖ Các dự án HUD1 đang thực hiện:

Dự án Khu nhà ở An Sinh Chánh Mỹ, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 được Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị ký kết hợp đồng thi công xây lắp gói thầu kết cấu, kiến trúc và ME nhà C Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ, Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Giá trị gói thầu 74,295 tỷ đồng. Thời gian thi công 500 ngày.

Gói thầu A8: Xây dựng các trạm thu phí cao tốc Bến Lức Long Thành:

Tháng 4/2024, Công ty HUD1 ký kết được hợp đồng Thi công xây dựng Gói thầu A8: Xây dựng phần kết cấu kiến trúc Các Trạm thu phí, nhà văn phòng thuộc Dự án Đường cao tốc Bến Lức Long Thành – Đồng Nai với Tổng Công ty Đường Cao tốc Việt Nam với Giá trị gói thầu là 192,4 tỷ đồng. Thời hạn thi công 285 Ngày.

Gói thầu Xây dựng Trung tâm đánh giá động vật thí nghiệm Viện Vaccin:

Tháng 7/2024, Công ty HUD1 ký kết được hợp đồng với Viện Kiểm định quốc gia Vắc Xin và sinh phẩm y tế về việc thi công Gói thầu XL01/24 Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị

Công trình Trung tâm đánh giá động vật thí nghiệm thuộc Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm đánh giá động vật thí nghiệm Viện kiểm định quốc gia vắc xin và sinh phẩm y tế.

Tổng Giá trị gói thầu là 111,08 tỷ đồng, trong đó Giá trị của HUD1 là 66,033 tỷ.

Thời hạn thi công 250 Ngày.

Gói thầu Thi công phần thô và hoàn thiện kiến trúc cơ bản của Tổ hợp Khách sạn TLA Hạ Long, Bãi Cháy, Quảng Ninh:

Tháng 2/2025, Công ty HUD1 ký kết được hợp đồng Thi công xây dựng Phần thô và hoàn thiện kiến trúc cơ bản của Dự án Tổ hợp Khách sạn, căn hộ Du lịch, dịch vụ du lịch TLA Hạ Long tại Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh với Giá trị gói thầu là 159,8 tỷ đồng.

Thời hạn thi công 450 Ngày.

Gói thầu Thi công Nhà ở xã hội XL-CT05 thuộc Dự án Khu đô thị Thanh Lâm- Đại Thịnh – Mê Linh – Hà Nội:

Tháng 4/2025, Công ty HUD1 ký kết được hợp đồng Thi công Nhà ở xã hội XL-CT05 thuộc Dự án Khu đô thị Thanh Lâm- Đại Thịnh 2 – Mê Linh – Hà Nội với Giá trị gói thầu là 103,3 tỷ đồng.

Thời hạn thi công 360 Ngày.

Gói thầu CT04 - Thi công móng, thân và hoàn thiện mặt ngoài các lô liền kề LK8, LK9 thuộc Dự án Shophouse Khu dân cư Thành Đồng, Phường Ba Hàng, Phố Yên – Thái Nguyên

Tháng 6/2025, Công ty HUD1 ký kết được hợp đồng Thi công Gói thầu CT04 - Thi công móng, thân và hoàn thiện mặt ngoài các lô liền kề LK6, LK7, LK8, LK9 thuộc Dự án Shophouse Khu dân cư Thành Đồng, Phường Ba Hàng, Phố Yên – Thái Nguyên với Giá trị gói thầu là 55,3 tỷ đồng.

Thời hạn thi công 185 Ngày.

Gói thầu CT05 - Thi công móng, thân và hoàn thiện mặt ngoài các lô liền kề LK14 thuộc Dự án Shophouse Khu dân cư Thành Đồng, Phường Ba Hàng, Phố Yên – Thái Nguyên

Tháng 10/2025, Công ty HUD1 tiếp tục ký kết được hợp đồng Thi công Gói thầu CT05 - Thi công móng, thân và hoàn thiện mặt ngoài các lô liền kề LK14 thuộc Dự án Shophouse Khu dân cư Thành Đồng, Phường Ba Hàng, Phố Yên – Thái Nguyên với Giá trị gói thầu là 16,1 tỷ đồng.

Thời hạn thi công 165 Ngày

.....

Với năng lực và kinh nghiệm đã từng thi công nhiều công trình xây dựng nhà cao tầng, HUD1 khẳng định sẽ hoàn thành dự án đúng tiến độ và hiệu quả.

3. Tình hình tài chính

❖ Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	795,59	481,09	135,9	186,5	326,8
Giá vốn hàng bán	762,33	457,26	128,8	176,6	305,3
Lợi nhuận trước thuế	4,48	4,92	0,189	5,543	5,066
Lợi nhuận sau thuế	(3,79)	3,93	0,150	3,048	3,698
Bảng cân đối kế toán					
Tổng tài sản	662,92	702,40	541,3	612,3	569,5
Vốn chủ sở hữu	148,75	152,68	136,6	139,69	143,4
Nợ phải trả	514,17	549,72	404,6	472,6	426,1

Kết quả hoạt động kinh doanh

Trước những khó khăn trong hoạt động SXKD, Công ty nỗ lực vượt qua khó khăn, triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025. Tuy nhiên, kết quả thực hiện các chỉ tiêu năm 2025 mới đạt kế hoạch đề ra, lợi nhuận sau thuế trong năm 2025 đạt kết quả cao hơn một chút so với kế hoạch 2025.

Các chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025	2025-2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,25	1,16	1,034	1,01	1.02	0.01

Báo cáo thường niên HUI – 2025

Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,01	0,91	0,91	0,86	1.34	0.48
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số nợ/tổng tài sản	%	77,56%	78,26%	74,75%	77,19%	74.82%	-2.37%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	%	345,67%	360,04%	296%	338%	297%	-41.00%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động							
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	7,27	3,96	2,57	3,34	7.04	0.77
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,92	0,7	0,25	0,3	0.57	0.27
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	(0,48%)	0,82%	0.11%	1,63 %	1.13%	-0.50%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH (ROE)	%	(2,55%)	2,57%	0,11%	2,18%	2.58%	0.40%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS (ROA)	%	(0,57%)	0,56%	0,028%	0.50%	0.65%	0.15%

Cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn của công ty năm 2025 so với năm 2024 đang có sự giảm nhẹ tỷ trọng của các khoản nợ. Hệ số nợ/Tổng tài sản giảm từ 77,19% xuống 74,82%.

Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu cũng có xu hướng tương tự, giảm từ 338% xuống 297%. Nguyên nhân là do công ty ghi nhận giảm mạnh các chi phí xây dựng dở dang dài hạn và giảm khoản chiếm dụng do người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh năm 2025 của Công ty thay đổi không đáng kể so với năm 2024, các chỉ số ghi nhận đều ~ 1 cho thấy với lượng tổng tài sản hiện có, doanh nghiệp hoàn toàn đáp ứng được các khoản nợ tới hạn.

Hiệu suất hoạt động

Hai chỉ số vòng quay hàng tồn kho và hệ số doanh thu thuần/ tổng tài sản của Công ty ghi nhận tăng so với năm 2024 nguyên nhân chính là do nguồn công việc trong năm 2025 đã bắt đầu khởi sắc.

4. Cổ đông và thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

❖ Cổ phần

Tính đến hết ngày 31/12/2025, Công Ty Cổ phần Đầu tư Và Xây dựng HUD1 đã phát hành **10.000.000** cổ phiếu. Trong đó:

Số cổ phần phổ thông: **10.000.000** cổ phiếu

Số cổ phần ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số cổ phần đang lưu hành: **10.000.000** cổ phiếu

Số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phiếu

❖ Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt tăng vốn trong năm: Không có

Năm 2025, doanh nghiệp không thay đổi Vốn điều lệ, vốn thực góp của Công ty đạt 100.000.000.000 đồng, tương đương với 10.000.000 cổ phần.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

❖ Tình hình cổ phiếu trong năm

Vốn điều lệ	100.000.000.000 đồng
KL niêm yết hiện tại	10.000.000 cổ phiếu
KL đang lưu hành hiện tại	10.000.000 cổ phiếu

C. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

❖ Đánh giá tổng quan hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	KH năm 2025 (tỷ đồng)	TH (tỷ đồng)		Tăng trưởng (%)
		TH 2024	TH 2025	
Doanh thu	300	186,5	326,8	75,23%
Lợi nhuận trước thuế	3,8	5,543	5,066	-8,61%

❖ Năm 2025, Ban lãnh đạo công ty đã có nhiều biện pháp và cố gắng đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty ổn định, tăng trưởng nhẹ, dù chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch kinh doanh đề ra nhưng giảm nhẹ so với năm 2024.

❖ Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Số cuối năm (tỷ đồng)	Số Đầu năm (tỷ đồng)	Chênh lệch	
			Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Tài sản ngắn hạn	418,175	478,809	(60,634)	
Tiền và các khoản tương đương tiền	22,133	56,957	(34,824)	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0,350	0,350	-	
Các khoản phải thu ngắn hạn	365,998	347,099	18,899	
Hàng tồn kho	31,060	55,656	(24,596)	

Tài sản ngắn hạn khác	15,071	18,746	(3,675)	
Tài sản dài hạn	134,862	133,525	1,337	
Các khoản phải thu dài hạn	-		-	-
Tài sản cố định	116,832	4,116	112,716	
Tài sản dở dang dài hạn	8,392	122,021	(113,629)	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9,636	7,387	2,249	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	569,476	612,335	(42,859)	

❖ Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Số cuối năm (tỷ đồng)	Số Đầu năm (tỷ đồng)	Chênh lệch	
			Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
NỢ PHẢI TRẢ	426,089	472,646	(46,557)	
Nợ ngắn hạn	426,089	472,646	(46,557)	
Phải trả người bán ngắn hạn	79,820	84,490	(4,670)	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	26,797	27,174	(0,377)	

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6,065	7,196	(1,131)	
Phải trả người lao động	1,498	0,342	1,156	
Chi phí phải trả ngắn hạn	2,041	9,195	(7,154)	
Phải trả ngắn hạn khác	28,540	84,718	(56,178)	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	281,265	259,279	21,986	
Quỹ khen thưởng phúc lợi	0,060	0,249	(0,189)	
Nợ dài hạn	-	-	-	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	

2. Định hướng phát triển

Định hướng kế hoạch kinh doanh

Trong năm 2026, doanh nghiệp sẽ tìm ra những giải pháp nhằm mục tiêu phát triển kinh doanh đồng thời tiếp tục tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kết hợp thêm với việc ký kết các hợp đồng xây dựng.

Với chủ trương của Chính phủ về các kế hoạch, mục tiêu của năm 2026: năm 2026 sẽ là thời điểm quan trọng để hoàn thành các mục tiêu phát triển của ngành, đặc biệt là xây dựng 100.000 căn nhà ở xã hội và hướng tới hoàn thành mục tiêu của đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1.000.000 căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”

Đây cũng là thời điểm mà công tác sắp xếp tổ chức bộ máy và hoàn thiện thể chế sẽ được ngành xây dựng ưu tiên hàng đầu, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý hiệu quả hơn, không để “bỏ trống” nhiệm vụ, qua đó tạo ra môi trường pháp lý thuận lợi cho sự phát triển, bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững hơn.

Vì vậy, thị trường năm tới dự báo có tính cạnh tranh cao, Công ty sẽ tiếp tục tích cực tìm kiếm thị trường, nắm bắt cơ hội, để từng bước mở rộng quan hệ đối tác để nếu có cơ hội cũng sẽ sẵn sàng tham gia vào thị trường trong và ngoài nước với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Định hướng chính sách tài chính

Luôn theo sát tỷ giá hối đoái, tỷ giá vật liệu xây dựng để có các chính sách dự trữ nguyên vật liệu một cách kịp thời và hợp lý.

Lên kế hoạch kiểm tra giám sát thu chi ngân sách, cân đối dòng tiền đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty.

Định hướng tổ chức

Nghiên cứu, áp dụng mô hình 5S cho Công ty, bao gồm: Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Săn sóc, Sẵn sàng.

Giải quyết vấn đề nợ người lao động, tạo điều kiện làm việc sinh hoạt tốt nhất cho cán bộ công nhân viên.

Áp dụng chính sách bảo hiểm xã hội cho người lao động theo đúng quy định pháp luật.

Khuyến khích các cán bộ công nhân viên của công ty học nâng cao nghiệp vụ để đáp ứng yêu cầu của công việc ngày càng nhiều và áp lực cao hơn những giai đoạn trước

Nghiên cứu và đưa ra các giải pháp để nâng cao năng lực giải quyết công việc của các phần hành nội nghiệp trong hoạt động của công ty

Nghiên cứu và ban hành hệ thống thang bảng lương mới để người lao động của công ty có thêm động lực làm việc nhằm nâng cao năng suất lao động của công ty

D. BÁO CÁO CỦA HĐQT

1. Đánh giá của HĐQT về mọi mặt hoạt động của công ty

1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế

Năm 2025 là năm khó khăn cho doanh nghiệp cả về lĩnh vực đầu tư và xây lắp, Thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài qua nhiều năm, đến nay cũng có nhiều chuyển biến tích cực nhưng chưa đáng kể, nhiều dự án không triển khai được theo kế hoạch của Chủ đầu tư, do vậy ảnh hưởng đến nguồn việc xây lắp đơn vị đã và đang tham gia. Nhiều dự án Chủ đầu tư đã lựa chọn HUD1 là đơn vị thi công cũng phải tạm dừng do Chủ đầu tư không triển khai được công tác bán hàng, không thu xếp được nguồn vốn, không giải phóng được mặt bằng thi công...; Chế độ chính sách có nhiều thay đổi khiến công tác triển khai công việc của đơn vị gặp nhiều khó khăn, làm chậm quá trình phát triển của dự án. Hơn nữa, sức cạnh tranh về giá không hề giảm, dòng tiền thanh toán của Chủ đầu tư không được như kỳ vọng dẫn đến khó khăn cho Nhà thầu trong việc thực hiện.

Trước những khó khăn trong hoạt động SXKD, Ban lãnh đạo Công ty thảo luận, bàn giải pháp tháo gỡ, động viên cán bộ công nhân viên Công ty nỗ lực vượt qua khó khăn, triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025. Có nhiều dự án, công trình thực hiện trong năm và gói đầu sang năm 2026 tạo nền tảng cho năm 2026 phát triển mạnh mẽ hơn. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 cụ thể như sau:

❖ Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH năm 2025	%/ KH
1	Đầu tư	98	2,25	
2	Tổng GTSXKD	390	350,47	89,9 %
3	Doanh thu	300	326,78	108,9 %
4	Nộp ngân sách	8	5,355	67 %
5	Lợi nhuận trước thuế	3,8	5,066	133 %
6	Cổ tức	3%	3%	100%

- + Chỉ tiêu Giá trị đầu tư trong năm rất ít, chỉ đạt 2,25 tỷ/100 tỷ đồng, khoản này là tiền vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư PT nhà và đô thị Phú Yên. Trong năm công ty cũng đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận các nguồn dự án nhỏ tại các địa phương phù hợp với năng lực

của doanh nghiệp. Tuy nhiên, những thay đổi trong thể chế chính trị, tổ chức cán bộ tại địa phương, chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư dự án nên đơn vị chi tiếp cận các dự án tại địa phương ở những bước sơ khai; ký đồng hợp tác với 02 đơn vị để triển khai dự án tại tỉnh Phú Yên và Phú Thọ.

- Chi tiêu Giá trị SXKD: 350,47 tỷ đồng, đạt 89,9 % kế hoạch năm;
- Chi tiêu Doanh thu: 326,78 tỷ đồng, bằng 108,9 % kế hoạch năm.
- Chi tiêu lợi nhuận trước thuế cả năm đạt 5,066 tỷ đồng, bằng 133% kế hoạch năm, vượt 33% kế hoạch. Đó là sự phấn đấu của Ban lãnh đạo công ty trong công tác chỉ đạo thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch. Tuy nhiên, do khó khăn chung của ngành xây dựng, BĐS, Công ty đã có những bước khởi sắc nhất định so với năm 2024 nhưng vẫn còn đang khó khăn và chịu ảnh hưởng chung của nền kinh tế
- + Chi tiêu Nộp ngân sách Nhà nước: thuế GTGT, thuế TNDN đạt 5.355/8 tỷ đồng, bằng 67 % kế hoạch. Chi tiêu này chủ yếu là số tiền thuế TNDN của năm 2024 và 2025 mà công ty đã thừa hiện.
- + Cổ tức năm 2025: Công ty dự kiến chi trả tỷ lệ cổ tức 3% bằng lợi nhuận sau thuế TNDN của năm 2025
- + Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 đạt 143.387 tỷ đồng (chưa thực hiện chia cổ tức 3%). Việc quản lý, sử dụng vốn góp của Công ty trong năm 2025 được bảo toàn, đánh giá ở mức an toàn. Tuy nhiên hiệu quả sử dụng vốn còn chưa cao trong hoạt động xây lắp, đầu tư tại những công ty con, công ty liên kết.
- Thực hiện đầy đủ, kịp thời việc trả lương, đóng Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho CBCNV và thực hiện tốt các chế độ chính sách liên quan đến người lao động, đời sống CBCNV được đảm bảo.

1.2. Đánh giá chung hoạt động công ty

Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, thách thức, năm 2025 công ty đã có nhiều nỗ lực rất nhiều. Một số chỉ tiêu đã hoàn thành vượt mức kế hoạch, tuy nhiên vẫn còn một số chỉ tiêu chưa hoàn thành theo kế hoạch đề ra, nhưng công ty vẫn đảm bảo việc làm, thu nhập của người lao động được ổn định; vốn của các cổ đông được bảo toàn. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý được kiện toàn, tinh gọn, nội bộ đoàn kết vì sự phát triển toàn diện và bền vững của công ty.

Với những nỗ lực và kết quả thu được trong những năm gần đây, HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 đã hoàn thành nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó. Để có được kết quả này, trước hết là sự đồng tâm, hợp lực của tập thể ban lãnh đạo và toàn thể người lao động Công ty HUD1, sự đồng hành của các cổ đông và sự chỉ đạo sát sao của ban lãnh đạo Công ty HUD1, sự hợp tác của các đối tác chiến lược.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, HĐQT nhận thấy còn một số hạn chế, tồn tại đó là:

- Mục tiêu phát triển các dự án nhà ở vừa và nhỏ tại Hà Nội và các địa phương có tiềm năng chưa đạt kết quả cao, trong đó, có yếu tố chủ quan chủ yếu do năng lực đầu tư của Công ty còn hạn chế, đội

ngũ cán bộ chuyên sâu có kinh nghiệm về đầu tư còn thiếu, năng lực tài chính chưa đáp ứng được yêu cầu, các thay đổi về luật đấu thầu cũng gây khó khăn cho Công ty trong việc tìm kiếm các công trình xây lắp...

- Công tác quản lý hoạt động xây lắp, phương thức giao khoán xây lắp còn bộc lộ nhiều nhược điểm. Tại một số gói thầu, chưa tuân thủ quy trình quản lý chất lượng, quy chế tài chính của Công ty dẫn đến nguy cơ rủi ro cao; quản lý hạch toán còn nhiều thiếu sót, chậm khắc phục; kết quả hoạt động thi công xây lắp chưa đạt hiệu quả như mong muốn.

- Công tác quản lý, kiểm soát Công ty đã có bước tiến bộ, nhưng vẫn còn một số bất cập do đa số thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm; hệ thống điều hành, quản lý và giám sát chưa độc lập, thiếu chế tài xử lý cụ thể có hiệu lực, hệ thống quản trị doanh nghiệp vẫn theo tư duy cũ, chưa đổi mới nên công tác quản trị, kiểm soát Công ty chưa đạt hiệu quả theo yêu cầu.

- Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, nhất là đội ngũ cán bộ chủ chốt, kế cận chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển Công ty trong thời gian tới. Công tác kiện toàn tổ chức, cán bộ các phòng, ban chức năng chưa kịp thời và chưa đáp ứng được việc nâng cao năng lực quản lý chuyên môn theo lĩnh vực hoạt động và công tác cải cách thủ tục hành chính trong nội bộ Công ty. Lực lượng công nhân kỹ thuật lành nghề còn thiếu, chưa tổng kết, đánh giá mô hình Tổ công nhân kỹ thuật nông cốt tại các đơn vị sản xuất để góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và chủ động trong lĩnh vực hoạt động thi công xây lắp công trình.

- Chưa phát huy hết vai trò, trách nhiệm của Người đại diện vốn của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết; chế độ thông tin giữa Người đại diện vốn và Hội đồng quản trị chưa được thực hiện thường xuyên, kịp thời nên hoạt động giám sát tài chính tại các công ty này còn hạn chế. Công tác quản lý vốn, tài sản đầu tư vào doanh nghiệp khác, các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa hiệu quả, có nguy cơ rủi ro, khả năng thoái vốn, thu hồi vốn còn gặp nhiều khó khăn.

Những tồn tại trên đây, Hội đồng quản trị nhiệm kỳ (2023-2028) nghiêm túc kiểm điểm, báo cáo Đại hội đồng cổ đông và có trách nhiệm tiếp tục phối hợp với Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo triển khai khắc phục.

2. Kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2025 và giai đoạn 2025- 2028

Trong giai đoạn tới, dự báo tình hình kinh tế trong nước vẫn còn rất khó khăn và thách thức đặc biệt là lĩnh vực xây dựng và đầu tư Bất động sản. Nguy cơ chậm phục hồi kinh tế, suy giảm tăng trưởng còn kéo dài. Nhưng cũng sẽ có những cơ hội được mở ra để các Doanh nghiệp hồi phục mạnh mẽ trong những năm tới.

Ngành xây dựng hứa hẹn sẽ tiếp tục đà tăng trưởng do Chính phủ hiện đang nỗ lực cải thiện chất lượng cơ sở hạ tầng, thu hẹp khoảng cách giữa cung và cầu về nhà ở. Tuy nhiên, cộng đồng doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn do chủ trương kiểm soát chặt chẽ hơn việc cấp phép dự án mới, các ngân hàng siết chặt tín dụng, ... Yêu cầu hội nhập và thực tiễn đổi mới trong công cuộc phát triển kinh tế là động lực quan trọng để Công ty thực hiện phương châm đổi mới tích cực, toàn diện, thích ứng với cơ cấu nền kinh tế.

Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động của Công ty trong giai đoạn tiếp theo như sau.

2.1. Kế hoạch nhiệm vụ quản lý giám sát

- Bám sát và xây dựng kế hoạch cụ thể để triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026; thực hiện hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát Ban điều hành trong việc thực hiện các chỉ đạo, kết luận, nghị quyết do Hội đồng quản trị ban hành.
- Tiếp tục tăng cường thực hiện công tác báo cáo giữa Ban Tổng Giám đốc, giữa các phòng, ban chức năng với Hội đồng quản trị kết hợp với công tác kiểm tra, giám sát để thực hiện tốt việc quản lý điều hành và giám sát của Hội đồng quản trị.
- Quản trị tài hình tài chính phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ động tìm kiếm nguồn huy động phù hợp với các mục tiêu mới cho sự phát triển doanh nghiệp.
- Trên cơ sở đánh giá tình hình và kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn (2022-2025), Hội đồng quản trị Công ty xây dựng kế hoạch 5 năm giai đoạn (2023-2028) với các chỉ tiêu dự kiến phù hợp với quy mô, mô hình hoạt động và các nguồn lực của Công ty theo từng năm như sau:
 - Doanh thu tăng trưởng bình quân: từ 3 đến 5%/năm.
 - Lợi nhuận tăng trưởng bình quân: 3 đến 5% /năm.
 - Thu nhập bình quân đầu người tăng trưởng bình quân: 3 đến 5%/năm.
 - Hoàn thành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.
 - Công tác thoái vốn tại Công ty HUD1 và các công ty con, công ty liên kết: tiếp tục phấn đấu thực hiện trong năm 2026.

2.2. Xác định các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
1	Đầu tư	87
2	Tổng GTSXKD	350
3	Doanh Thu	300
4	Lợi nhuận trước thuế	6
5	Nộp ngân sách Nhà nước	4

2.3. Phương hướng nhiệm vụ:

- Phần đầu hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kinh tế năm 2025 thông qua việc tích cực tiếp cận, tìm kiếm, đầu thầu hiệu quả các công trình, mở rộng liên doanh liên kết trong việc hợp tác đầu tư dự án.
- Về mô hình tổ chức Công ty: Tiếp tục kiện toàn tổ chức, cán bộ, sắp xếp định biên nhân sự các phòng, ban, đơn vị trực thuộc nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành Công ty. Xây dựng và ban hành các Quy chế, quy định nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.
- Về công tác xây lắp: Nâng cao năng lực xây lắp, đầu tư thiết bị, công cụ xây dựng tiên tiến, áp dụng cải tiến kỹ thuật trong thi công xây lắp, nghiên cứu sử dụng các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường trong đầu tư xây dựng công trình góp phần nâng cao chất lượng, đẩy nhanh tiến độ thi công, giảm chi phí giá thành và bảo vệ môi trường.
- Tiếp tục chỉ đạo, điều hành hiệu quả công tác thu hồi vốn sản xuất kinh doanh, đặc biệt là các khoản vốn tồn đọng trong thi công xây lắp và vốn quá hạn thanh toán của khách hàng trong kinh doanh, góp phần nâng cao năng lực tài chính, giảm dư vay tín dụng ngắn hạn, giảm chi phí lãi vay, quay vòng vốn nhanh để nâng cao hiệu quả SXKD của Công ty.
- Về công tác đầu tư dự án: Tiếp tục chuyển dịch linh hoạt cơ cấu sản xuất kinh doanh theo hướng tăng dần tỷ trọng đầu tư trên tổng giá trị sản xuất kinh doanh. Nghiên cứu, đánh giá hiệu quả đầu tư một số dự án đang triển khai như Dự án Phú Yên, Hưng Yên, Hải Phòng, ... để xem xét quyết định đầu tư. Cân đối, bổ sung nguồn lực, đẩy mạnh triển khai đầu tư các dự án phát triển nhà, khu đô thị vừa và nhỏ trên cơ sở quy hoạch đồng bộ hiện đại đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở của địa phương góp phần tạo nhiều việc làm, tăng tích lũy, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật, điều kiện, năng lực của Công ty.
- Tăng cường các biện pháp trong quản lý, giám sát, kiểm tra sử dụng vốn và tài sản, phân bổ nguồn lực tài chính cho các dự án có hiệu quả, khả năng thu hồi vốn nhanh, từng bước gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu làm nền tảng cho công tác phát triển, đầu tư các dự án mới.
- Tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết không hiệu quả trong thời gian qua
- Đổi mới, kiện toàn, sắp xếp, hoàn chỉnh bộ máy quản lý đồng bộ, tinh gọn; quy hoạch, đào tạo, phát triển đội ngũ cán bộ chủ chốt có trình độ chuyên môn, có năng lực lãnh đạo, quản lý, điều hành đáp ứng mục tiêu mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh và phát triển doanh nghiệp trong giai đoạn 2025-2028.
- Giám sát thực hiện các mục tiêu tổng quát, các phòng chức năng thực hiện nhiệm vụ cụ thể theo bản đăng ký thi đua hàng tháng, quý, năm để làm cơ sở thực hiện hoàn thành chỉ tiêu cả năm.

E. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

❖ Thành viên HĐQT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	59.881	0,5988%
2	Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT	15.420	0,1542%
3	Lê Đắc Hiếu	Thành viên HĐQT	0	0,00%

❖ Đánh giá hoạt động của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	15	100%	-
2	Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT	15	100%	-
3	Lê Đắc Hiếu	Thành viên HĐQT	15	100%	-

TT	Số hiệu văn bản		Nội dung văn bản
1	252/NQ-HĐQT	21/01/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan trong năm 2025-2026
2	253/NQ-HĐQT	06/03/2025	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập Đại hội cổ đông thường niên năm 2025
3	276/NQ-HĐQT	08/05/2025	Nghị quyết HĐQT góp vốn thành lập Công ty cổ phần khác.
4	279/2025/NQ-HĐQT-HUD1	20/06/2025	Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, chỉ định người đại diện và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam
5	281/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết HĐQT về việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nội dung Người đại diện theo pháp luật của Công ty
6	287/NQ-HĐQT	24/07/2025	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập Đại hội cổ đông bất thường năm 2025
7	296/QĐ-HĐQT	08/08/2025	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trần Vũ Anh
8	300/QĐ-HĐQT	21/08/2025	Quyết định chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 2023
9	301/QĐ-HĐQT	21/08/2025	Quyết định chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 2024
10	307/NQ-DHĐCĐ	16/09/2025	Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường năm 2025
11	310/NQ-HĐQT	17/10/2025	Nghị quyết thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ
12	311/NQ-HĐQT	17/10/2025	Nghị quyết Thông qua Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ

13	317-/NQ-HĐQT	22/10/2025	Nghị quyết sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam
14	326/QĐ- HĐQT	01/12/2025	Quyết định Bổ nhiệm Ông Nguyễn Mạnh Toàn giữ chức Phó Tổng Giám Đốc
15	327/QĐ- HĐQT	03/12/2025	Quyết định thanh lý 3 xe ô tô
16	328A/NQ-HĐQT	10/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc mua ô tô mới phục vụ việc di lại của công ty

2. Ban kiểm soát

❖ Thành viên BKS

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (CP phổ thông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bùi Thái Khanh	Trưởng BKS	0	0%
2	Nguyễn Hồng Sơn	TV BKS	0	0%
3	Nguyễn Thị Cẩm Hương	TV BKS – Bổ nhiệm T4/2024	800	0,008%

❖ Đánh giá hoạt động của BKS

- Đánh giá hoạt động của BKS

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Bùi Thái Khanh	Trưởng BKS	4	100%	100%
2	Nguyễn Hồng Sơn	TV BKS	4	100%	100%
3	Nguyễn Thị Cẩm Hương	TV BKS	4	100%	100%

- Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty trong việc quản trị, điều hành.
- Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Kiểm tra hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.
- Kiểm tra giám sát tính tuân thủ các quy trình, quy chế tại hầu hết các Phòng ban và các đơn vị trực thuộc của Công ty.

- Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Tham gia tất cả các cuộc họp HĐQT và Ban Tổng Giám đốc điều hành của Công ty.
- Tham mưu tư vấn Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới đầy đủ, các văn bản quy định phù hợp với quy mô phát triển của HUD1, chú trọng nâng cao chất lượng hiệu quả công tác quản trị điều hành.
- Tham gia ý kiến với Hội Đồng Quản trị trong các vấn đề; tổng kết hoạt động và xây dựng kế hoạch, chỉ định Công ty kiểm toán để kiểm toán Công ty, bàn bạc thực hiện chiến lược kinh doanh của Công ty như đã công bố.

- Hoạt động khác của BKS:

- Họp BKS định kỳ hàng quý (trực tiếp hoặc theo phương thức lấy ý kiến bằng văn bản) để sơ kết công tác của quý và đề ra kế hoạch công tác của quý tiếp theo.
- Thực hiện công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của BKS quy định tại điều lệ của Công ty, của pháp luật và theo yêu cầu của HĐQT, đề nghị của Tổng Giám đốc công ty.

3. Giao dịch và thù lao của HĐQT, BKS và BTGD

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương và thù lao
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị			
1	Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	349.925.791
2	Lê Thanh Hải	Thành viên HĐQT	390.983.383
3	Lê Đắc Hiếu	Thành viên HĐQT	0

Tiền lương và thù lao của Ban Kiểm soát			
1	Bùi Thái Khanh	Trưởng BKS	125.003.000
2	Nguyễn Hồng Sơn	Thành viên BKS	300.000.000
Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác			
1	Lê Thanh Hải	Tổng Giám đốc	352.532.173
2	Trần Vũ Anh	Phó Tổng Giám đốc (Từ nhiệm ngày 08/08/2025)	0
3	Nguyễn Mạnh Toàn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/12/2025)	286.904.682
3	Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	265.242.219
4	Lương Công Tú	Người công bố TT	175.267.748

❖ Giao dịch cổ phiếu của NNB và NLQ đến NNB: Không có

❖ Giao dịch, hợp đồng của công ty với các bên có liên quan của công ty:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, Ngày cấp nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCD/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Giá trị giao dịch (Tr.đ)	Ghi chú
1	Công ty cổ phần xây dựng HUD101	Công ty con	DKKD số 0102243403 cấp ngày 18 tháng 4 năm 2019 (thay đổi lần 8)	Tầng 4, số 168 Đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Năm 2025		3.006	Tạm ứng Tiền hàng
2	Công ty TNHH Đầu tư PT nhà và đô thị Phú Yên	Công ty liên kết		Số 485 Đường Hùng Vương, phường 9, Tuy Hòa, Phú Yên	Năm 2025		2.250	Góp vốn đầu tư

4. Tăng cường quản trị công ty

❖ Tuân thủ quy định về quản trị công ty

Năm 2025, Công ty tiếp tục tuân thủ tốt các quy định hiện hành về quản trị công ty đối với công ty niêm yết. Bao gồm:

- Công bố thông tin: Năm 2025, Công ty thực hiện tương đối tốt các quy định về công bố thông tin, đảm bảo công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời tới UBCK Nhà nước, Sở GDCK TP. HCM cũng như trên website Công ty.
- Nâng cao chất lượng Báo cáo thường niên cả về mặt nội dung cũng như hình thức báo cáo nhằm truyền tải tốt hơn thông tin đến các cổ đông cũng như cộng đồng nhà đầu tư.
- Xây dựng điều lệ, Quy chế quản trị bán sát theo Luật Doanh Nghiệp hiện hành.

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty được tổ chức thực hiện đúng trình tự, thủ tục.

❖ Đào tạo về quản trị công ty:

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty

Trong năm 2025 chưa tổ chức khoá đào tạo

F. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường đang là một xu thế giúp cho các doanh nghiệp duy trì phát triển bền vững. Năm bắt được xu thế đó, những năm qua, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 còn luôn chú trọng và đề cao công tác bảo vệ môi trường.

- Công ty không những tạo việc làm, thu nhập ổn định cho người lao động mà còn chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường như tuyên truyền các hoạt động bảo vệ môi trường cho người lao động; nghiên cứu các sản phẩm thay thế giúp bảo vệ môi trường,...

- Song song với các hoạt động bảo vệ môi trường trong công ty, Công ty còn rất chú trọng đến việc bảo vệ môi trường tại khu vực thi công. Bên cạnh đó, Công ty còn quan tâm đến việc đào tạo và tổ chức các hoạt động về vấn đề bảo vệ môi trường nhằm nâng cao nhận thức cho CBCNV như yêu cầu mọi CBCNV vệ sinh vị trí làm việc của mình trước khi bắt đầu và kết thúc ca làm việc; trồng thêm cây xanh xung quanh Công ty...

2. Chính sách đối với người lao động

Chính sách lương thưởng, nhân sự:

Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước. Trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty. Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe, có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động. Có chính sách thưởng hàng kỳ, cũng như thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể căn cứ vào thành tích mà cá nhân hoặc tập thể đã đạt được.

Chính sách đào tạo

Công ty luôn chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý điều hành. Bộ máy nhân sự ở văn phòng công ty được nâng cấp, giảm số lượng, nâng cao chất lượng. Với lực lượng lao động tham gia sản xuất trực tiếp, Công ty tiến hành thu giảm đồng thời nâng cao tay nghề đáp ứng yêu cầu ngày

càng cao của ngành. Công ty thực hiện nhiều đợt tuyển dụng lao động có năng lực và tâm huyết, cũng như tái đào tạo lực lượng lao động hiện tại.

Một số chính sách khác Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Công ty quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện lao động cho cán bộ công nhân viên. Quan tâm đến cán bộ nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm...

3. Trách nhiệm của Doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp các công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn thiết kế, giám sát xây dựng. Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng HUD1 luôn chú tâm vào việc đảm bảo trách nhiệm của mình đối với Cộng đồng địa phương. Chủ động thực hiện các biện pháp an toàn trong xây dựng không chỉ đối với các cán bộ, công nhân viên thực hiện hoạt động thi công mà còn đối với người dân địa phương tại khu vực thi công.

Cùng với đó, Công ty cũng chủ động thực hiện hoạt động đảm bảo tiếng ồn tránh gây ô nhiễm tiếng ồn ảnh hưởng tới cộng đồng người dân xung quanh địa điểm thực hiện công trình hay dự án.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thanh Hải

G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 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 - 34



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

Số 168 đường Giải Phóng, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 tháng 12 năm 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 ngày 02 tháng 01 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần 9 ngày 10 tháng 5 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 9 ngày 10 tháng 5 năm 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 (Bỏ nhiệm ngày 01/12/2025)

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



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

*Số: 118/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 được lập ngày 26/3/2026, từ trang 06 đến trang 34, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 Tổng 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 của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.



Net look

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 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	1/1/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		531.895.029.089	555.814.680.926
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.615.288.438	59.847.133.641
1. Tiền	111	5.1	24.615.288.438	59.847.133.641
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.780.000.000	10.780.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.780.000.000	10.780.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		429.253.575.584	400.115.515.948
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	141.007.979.029	137.581.805.873
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	62.421.099.025	68.907.352.246
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	227.131.413.456	194.933.273.755
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.306.915.926)	(1.306.915.926)
IV. Hàng tồn kho	140		50.506.326.606	65.552.322.118
1. Hàng tồn kho	141	5.7	50.506.326.606	65.552.322.118
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.739.838.461	19.519.709.219
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	138.748.936	115.197.636
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.496.668.656	19.363.583.231
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.14	104.420.869	40.928.352
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		127.285.244.366	126.040.740.646
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		114.706.978.285	2.120.623.955
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	114.706.978.285	2.120.623.955
<i>Nguyên giá</i>	222		130.456.274.801	15.927.299.736
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(15.749.296.516)	(13.806.675.781)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
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 dài hạn	241	5.7	5.790.889.906	120.708.242.353
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	2.601.958.356	1.313.730.806
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	4.148.143.532	1.898.143.532
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		351.981.707	351.981.707
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.796.161.825	1.546.161.825
VI. Tài sản dài hạn khác	260		37.274.287	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	37.274.287	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		659.180.273.455	681.855.421.572

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

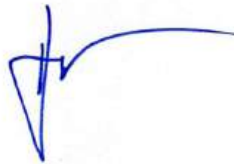
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	1/1/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		508.767.351.615	535.273.450.664
I. Nợ ngắn hạn	310		508.767.351.615	535.273.450.664
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	81.337.481.417	86.861.693.697
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	23.697.649.095	27.468.587.481
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	6.065.469.614	7.435.335.019
4. Phải trả người lao động	314		1.498.405.959	342.053.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	2.845.957.952	9.195.600.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	75.044.491.203	116.244.114.982
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	318.210.819.455	287.469.437.713
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		67.076.920	256.628.772
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		150.412.921.840	146.581.970.908
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	150.412.921.840	146.581.970.908
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.000.890.883	5.000.890.883
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.192.982.961	11.426.514.814
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.426.514.814	7.576.065.374
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.766.468.147	3.850.449.440
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		6.918.630.996	6.854.148.211
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		659.180.273.455	681.855.421.572

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Minh Hưng

Vũ Thị Hồng Liễu




Lê Thanh 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	394.121.297.819	233.432.704.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		394.121.297.819	233.432.704.415
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	368.729.493.547	219.249.379.584
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		25.391.804.272	14.183.324.831
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	675.914.858	1.348.254.428
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.372.999.960	5.370.489.871
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.372.999.960	5.370.489.871
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh liên kết	24		-	(711.611)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.016.335.382	12.276.601.559
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)	30		6.678.383.788	(2.116.223.782)
12. Thu nhập khác	31	6.6	178.009.341	16.347.026.898
13. Chi phí khác	32	6.6	1.612.192.016	6.901.899.608
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	(1.434.182.675)	9.445.127.290
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		5.244.201.113	7.328.903.508
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.413.250.181	2.847.334.162
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.830.950.932	4.481.569.346
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		3.766.468.147	3.850.449.440
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		64.482.785	631.119.906
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	377	385
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.9	151	385

Người lập biểu



Lê Minh Hưng

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Thanh Hải

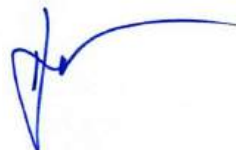
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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 tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.244.201.113	7.328.903.508
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		1.942.620.735	419.138.806
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(675.914.858)	(17.695.281.326)
Chi phí lãi vay	06		6.372.999.960	5.370.489.871
<i>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		12.883.906.950	(4.576.749.141)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.148.998.729)	(33.716.190.544)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		129.963.347.959	10.685.930.385
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(170.605.366.786)	5.626.111.439
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(60.825.587)	4.564.182
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.163.682.505)	(7.772.457.700)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.846.249.042)	(40.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(189.551.852)	(167.100.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(64.167.419.592)	(29.955.891.379)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ & TS dài hạn khác	21		(2.446.083.362)	(3.941.765.578)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TS dài hạn khác	22		-	21.510.000.000
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(4.550.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.250.000.000)	(46.161.825)
5. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	12.908.387.961
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		490.276.009	395.873.590
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(4.205.807.353)	26.276.334.148
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		369.795.789.056	270.259.705.753
2. Chi trả nợ gốc vay	34		(336.654.407.314)	(216.269.171.371)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		33.141.381.742	53.990.534.382
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(35.231.845.203)	50.310.977.151
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		59.847.133.641	9.536.156.490
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</i>	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.1	24.615.288.438	59.847.133.641

Người lập biểu



Lê Minh Hưng

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026



Lê Thanh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 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 ngày 02 tháng 01 năm 2004. Đăng ký thay đổi lần 9 ngày 10 tháng 5 năm 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 tháng 5 năm 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 của Công ty (không bao gồm số lao động của các công ty con) 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, buro 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 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 mà Công ty thực hiện.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	51,0%	51,0%	51,0%

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	20,0%	20,0%	20,0%

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 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 và Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/20214 của Bộ tài chính hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 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 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 200/2012/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 hợp nhất này.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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

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, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. 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 tổng 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.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

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

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

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: 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 vốn chủ sở hữu.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết 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 khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 của tài sản. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
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 năm.

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.

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sở hữu nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản

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 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:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả (Tiếp theo)

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.

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.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- (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 kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 năm 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 năm 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 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 loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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.

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.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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 Tổng Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh và một bộ phận địa lý là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

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

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

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	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.028.109.334	2.905.816.865
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.587.179.104	56.941.316.776
Tổng	24.615.288.438	59.847.133.641

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000
Tổng	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000	10.780.000.000

Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 - 12 tháng, lãi suất 2,9 - 4,5%/năm. Toàn bộ các khoản tiền gửi nêu trên 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	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD	78.276.103.108	59.516.412.763
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	-
Khách hàng mua nhà	9.587.996.624	11.891.669.996
Các khách hàng khác	16.914.089.905	31.013.364.254
Tổng	141.007.979.029	137.581.805.873

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	25.225.606.199	31.225.606.199
Các khách hàng khác	37.195.492.826	37.681.746.047
Tổng	62.421.099.025	68.907.352.246

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

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

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 (*)	221.799.693.940	-	191.785.297.331	-
Các khoản phải thu khác:	5.331.719.516	-	3.147.976.424	-
- Dự án 176 Định Công	1.627.521.823	-	1.627.521.823	-
- Các khoản phải thu khác	3.704.197.693	-	1.520.454.601	-
Tổng	227.131.413.456	-	194.933.273.755	-

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

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		1/1/2025	
	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 thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	1.306.915.926	-	1.306.915.926	-
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				
Công ty CP đầu tư xây dựng Hà Nội H&H				238.000.000
Công ty cổ phần XD Hoàng Hương				173.077.600
Công ty cổ phần đầu tư thiết bị xây dựng Hà Nội				196.109.000
Các đối tượng khác				699.729.326
Tổng				1.306.915.926

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	50.506.326.606	-	65.552.322.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	50.506.326.606	-	65.552.322.118	-
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	56.297.216.512	-	186.260.564.471	-

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	50.506.326.606	65.552.322.118
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 (i)	29.202.038.939	17.637.670.227
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	56.297.216.512	186.260.564.471

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	138.748.936	115.197.636
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	138.748.936	115.197.636
Dài hạn	37.274.287	-
Chi phí bảo hiểm, chi phí khác	37.274.287	-
Tổng	176.023.223	115.197.636

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	2.562.012.986	7.299.718.819	1.948.222.910	15.927.299.736
Mua trong năm	-	-	-	32.140.000	32.140.000
Đầu tư XD/CB hoàn thành (*)	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Số dư tại 31/12/2025	118.614.180.086	2.562.012.986	7.299.718.819	1.980.362.910	130.456.274.801
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư tại 01/01/2025	5.726.795.855	2.562.012.986	3.979.986.955	1.537.879.985	13.806.675.781
Khấu hao trong năm	1.435.185.936	-	470.318.460	37.116.339	1.942.620.735
Số dư tại 31/12/2025	7.161.981.791	2.562.012.986	4.450.305.415	1.574.996.324	15.749.296.516
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	(1.609.450.834)	-	3.319.731.864	410.342.925	2.120.623.955
Tại ngày 31/12/2025	111.452.198.295	-	2.849.413.404	405.366.586	114.706.978.285

(*) Giá trị xây dựng cơ bản hoàn thành trong năm là 03 hạng mục tăng 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 636.932.190 VND (tại ngày 31/12/2024 là 858.741.251 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 7.532.798.538 VND (tại ngày 31/12/2024 là 7.494.900.538 VND).

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

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

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

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo Phương pháp VCSH	Giá trị theo Phương pháp VCSH
Vốn giữ	Quyền biểu quyết			
Đầu tư vào Công ty liên kết		1.000.000.000	351.981.707	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	20%	1.000.000.000	351.981.707	1.000.000.000
Tổng		1.000.000.000	351.981.707	1.000.000.000

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Vốn giữ	Quyền biểu quyết			
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 (ii)	15%	3.796.161.825	-	1.546.161.825
Tổng		3.796.161.825	-	1.546.161.825

(i) 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.

(ii) 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 HUDI là 15% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng. Số vốn HUDI 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	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

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	71.311.625.417	71.311.625.417	70.027.936.912	70.027.936.912
Tổng	81.337.481.417	81.337.481.417	86.861.693.697	86.861.693.697

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	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	-	3.770.938.386
Tổng	23.697.649.095	27.468.587.481

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Phát sinh trong năm		31/12/2025
		Số phải nộp	Số đã nộp	
Phải nộp	7.435.335.019	4.205.021.545	5.574.886.950	6.065.469.614
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	3.785.848.948	93.202.856	93.202.856	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.486.692.408	1.413.250.181	2.777.177.031	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	1.025.986.389	1.360.589.128	1.360.589.128	1.025.986.389
Phải thu	40.928.352	47.580.888	111.073.405	104.420.869
Thuế thu nhập cá nhân	573.858	-	34.775.000	35.348.858
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	69.072.011	69.072.011
Thuế, phí và các khoản khác	40.354.494	47.580.888	7.226.394	-

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

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

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	48.533.920	-
Chi phí phải trả các công trình xây lắp	2.797.424.032	9.195.600.000
Tổng	2.845.957.952	9.195.600.000

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	667.795.162	610.068.365
Bảo hiểm thất nghiệp	157.259.033	109.879.095
Các khoản phải trả khác:	74.219.437.008	115.524.167.522
- Phải trả các đội thi công	71.431.173.995	70.903.531.454
- Phí bảo trì dự án 176 Định Công (*)	-	37.689.897.827
- Các khoản phải trả khác	2.788.263.013	6.930.738.241
Tổng	75.044.491.203	116.244.114.982

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

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

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số phát sinh trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2025	Tăng	Giảm	Giá trị	
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	128.662.858.431	226.121.389.859	183.772.775.890	86.314.244.462	86.314.244.462
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (2)	155.384.334.711	23.500.000.000	-	131.884.334.711	131.884.334.711
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (3)	5.396.577.467	62.527.352.346	67.286.531.424	10.155.756.545	10.155.756.545
Ngân hàng TMCP Bắc Á (4)	3.978.262.851	3.978.262.851	-	-	-
Vay cá nhân (5)	24.788.785.995	53.668.784.000	87.995.100.000	59.115.101.995	59.115.101.995
Tổng	318.210.819.455	369.795.789.056	339.054.407.314	287.469.437.713	287.469.437.713

(1): Bao gồm: 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/ thẻ 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.

Hợp đồng tín dụng số 01/2025/1619316/HĐTD ngày 10/07/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 55.000.000.000 VND, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh phát hành L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1619316/HĐTD ngày 04/12/2024 sang. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành L/C. Thời hạn cấp hạn mức 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp đảm bảo: hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thẻ chấp tài sản, thẻ chấp quyền đòi nợ giữa Ngân hàng và Khách hàng; hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ 3 ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức Khương và vợ là bà Đỗ Thị Tuyết Chinh; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Bùi Văn Quán và Bà Nguyễn Thị Dung; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Phạm Văn Khắc và Bà Nguyễn Thị Thu Trang...

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUĐI

Số 168 đường Giải Phóng, Phường Phương Liệt,

Thành phố Hà Nội

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

(2): 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.

(3): 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 số tiết kiệm/ Hợp đồng 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

(4): Hợp đồng tín dụng số 0000461153/2024/HETD-BAC A BANK ngày 30/10/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 0000486771/2024/HETD-BAC A BANK 103 ngày 19/12/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 50.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán: 20.000.000.000 VND. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng, công trình do Bắc Á Bank cấp tín dụng.

(5): Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty, lãi suất 0%. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUĐI

Số 168 đường Giải Phóng, Phường Phương Liệt,

Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư 01/01/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	5.307.759.185	8.679.288.161	12.016.164.134	149.303.628.480
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.850.449.440	631.119.906	4.481.569.346
Giảm do thoát vốn tại Công ty con	-	-	(306.868.302)	(1.103.222.787)	(5.793.135.829)	(7.203.226.918)
Số dư 31/12/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Số dư 01/01/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.766.468.147	64.482.785	3.830.950.932
Số dư 31/12/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	5.000.890.883	15.192.982.961	6.918.630.996	150.412.921.840

Đơn vị tính: VND

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 269/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2025 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.

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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**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 Thùy	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

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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000

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

5.19 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty Đá Quý Thế giới	376.978.000	376.978.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tàu thủy SHINEC	64.166.800	64.166.800
BQL Dự án xây dựng tháp núi vua	735.355.000	735.355.000
Công ty Cổ phần Sinh học Dược phẩm Ba Đình	62.076.414	62.076.414
Tổng	1.238.576.214	1.238.576.214

Theo Biên bản họp HĐQT số 457A/BB-HĐQT ngày 31/8/2021: Đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi trên được xác định là không có khả năng thu hồi sau thời gian dài và các khách hàng này không tìm được địa chỉ, không liên hệ được với Ban lãnh đạo khách hàng nên Công ty quyết định xóa nợ và theo dõi ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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 hoạt động xây lắp	384.262.779.770	212.209.972.904
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	394.121.297.819	233.432.704.415

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	361.706.475.393	202.753.646.552
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	368.729.493.547	219.249.379.584

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	675.914.858	395.873.590
Lãi bán các khoản đầu tư	-	952.380.838
Tổng	675.914.858	1.348.254.428

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	6.372.999.960	5.370.489.871
Tổng	6.372.999.960	5.370.489.871

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

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.556.949.546	7.843.720.626
Chi phí khấu hao	670.433.679	619.691.500
Thuế, phí, lệ phí	23.836.269	61.730.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.132.437.932	3.454.174.422
Chi phí khác bằng tiền	632.677.956	297.284.410
Tổng	13.016.335.382	12.276.601.559

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác	178.009.341	16.347.026.898
Lãi thanh lý TSCĐ, trong đó:	-	16.347.026.898
<i>Tiền thu từ thanh lý TSCĐ</i>	-	<i>21.510.000.000</i>
<i>Chi phí thanh lý TSCĐ</i>	-	<i>(5.162.973.102)</i>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	178.009.341	-
Chi phí khác	1.612.192.016	6.901.899.608
Các khoản chậm nộp thuế, bảo hiểm	1.612.192.016	6.898.599.588
Chi phí khác	-	3.300.020
Lợi nhuận khác	(1.434.182.675)	9.445.127.290

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.413.250.181	2.847.334.162
Tổng	1.413.250.181	2.847.334.162

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

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.766.468.147	3.850.449.440
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.766.468.147	3.850.449.440
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	377	385

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành. 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.

6.9 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.766.468.147	3.850.449.440
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.766.468.147	3.850.449.440
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (Cổ phiếu)	15.000.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	151	385

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban Quản lý điều hành. 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 suy giảm trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	153.124.090.226	85.469.451.843
Chi phí nhân công	18.243.786.371	20.604.359.438
Chi phí sử dụng máy thi công	1.279.518.264	622.873.141
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.942.620.735	619.691.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.538.428.623	50.315.376.953
Chi phí khác bằng tiền	6.197.085.194	720.291.812
Tổng	365.325.529.413	158.352.044.687

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin các bên liên quan****a. Danh sách các bên liên quan của Công ty**

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối liên hệ với Công ty</u>
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

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Tiền lương và thù lao của Hội đồng Quản trị			
Dương Tất Khiêm	Chủ tịch HĐQT	349.925.791	306.428.128
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			
Bùi Thái Khanh	Trưởng ban	125.003.000	94.938.625
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			
Trần Vũ Anh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/8/2025)	-	282.236.530
Vũ Thị Hồng Liễu	Kế toán trưởng	265.242.219	226.177.860
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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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.

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.

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

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

7.3 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 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Lê Minh Hưng

Kế toán trưởng



Vũ Thị Hồng Liễu

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026



Lê Thanh Hải

