

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
(HUD-BCTCHNGND/2025)**

MỤC LỤC

NỘI DUNG

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 - 2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

3 - 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

5 - 6

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

7

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

8 - 9

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

10 - 47

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Thành viên

Ông Đậu Minh Thanh	Chủ tịch
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Thùy	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Vũ Hải Anh	Kiểm soát viên
Ông Phạm Đình Hạnh	Kiểm soát viên (Bỏ nhiệm ngày 16/6/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng 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 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 Tổng 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 Tổng 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,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Số: 326/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 30/7/2025, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/6/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Một số Công ty con chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, cụ thể Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền tại ngày 30/6/2025 là 22.585.514.250 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 23.058.466.550 đồng); khoản phải thu về cho vay và lãi vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 30/6/2025 với giá trị: 10.553.923.533 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 10.553.923.533 đồng), Trả trước cho người bán là 1.221.956.259 đồng và khoản phải thu về tạm ứng tại ngày 30/6/2025 với giá trị: 29.558.413.679 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 29.558.413.679 đồng); Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn chưa trích lập đủ dự phòng cho một số khoản phải thu quá hạn theo quy định tại ngày 30/6/2025 là 2.941.313.632 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 2.941.313.632 đồng). Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.

Tại ngày 30/6/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình, dự án không biến động số dư qua nhiều năm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 với tổng giá trị: 29.313.331.938 đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDVIC) là 10.424.233.279 đồng. Các Công ty vẫn đang làm việc với Chủ đầu tư về việc thanh quyết toán các công trình này nên chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kết thúc ngày 30/6/2025 kèm theo của Tổng Công ty.

Tại các Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDVIC) một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán, số lũy kế đến ngày 30/6/2025 lần lượt số tiền là 19.044.757.075 đồng, 11.547.398.595 đồng và 22.746.095.232 đồng. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 30 tháng 7 năm 2025

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		12.253.032.989.297	11.689.127.638.106
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	517.460.976.836	461.482.468.624
1. Tiền	111		492.235.923.191	417.519.414.979
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.225.053.645	43.963.053.645
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		266.875.840.260	169.470.399.714
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	266.875.840.260	169.470.399.714
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.000.091.589.438	1.848.257.632.481
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.025.993.979.176	1.003.789.631.320
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	329.878.100.229	241.384.525.853
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	795.991.305.024	757.530.816.429
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(157.666.215.991)	(160.341.762.121)
IV. Hàng tồn kho	140		9.415.403.002.838	9.168.634.691.180
1. Hàng tồn kho	141	5.7	9.417.099.375.080	9.170.331.063.422
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.696.372.242)	(1.696.372.242)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.201.579.925	41.282.446.107
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	18.384.951.447	13.684.314.673
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.618.537.432	12.754.973.212
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	15.198.091.046	14.843.158.222
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		3.125.009.725.121	3.156.675.525.835
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.756.949.855	24.602.839.457
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	14.756.949.855	24.602.839.457
II. Tài sản cố định	220		987.499.923.389	1.001.466.437.181
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	847.738.818.847	861.301.275.681
- Nguyên giá	222		1.512.658.032.988	1.509.650.459.648
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(664.919.214.141)	(648.349.183.967)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	139.761.104.542	140.165.161.500
- Nguyên giá	228		146.856.845.484	146.856.845.484
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.095.740.942)	(6.691.683.984)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	1.361.894.034.297	1.383.779.905.200
1. Nguyên giá	231		1.683.876.672.875	1.683.263.343.957
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.982.638.578)	(299.483.438.757)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	690.160.400.427	677.936.956.466
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		69.908.614.318	59.580.676.605
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		620.251.786.109	618.356.279.861
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	50.784.619.482	46.738.521.176
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		46.326.905.430	42.280.807.124
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.460.000.000	5.460.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.002.285.948)	(1.002.285.948)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.913.797.671	22.150.866.355
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	19.913.797.671	22.150.866.355
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		15.378.042.714.418	14.845.803.163.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		11.335.880.697.162	11.015.914.327.453
I. Nợ ngắn hạn	310		4.706.629.289.358	5.049.784.931.399
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	258.423.365.273	371.371.263.897
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	159.960.611.221	186.800.526.075
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	659.597.554.671	1.339.827.058.310
4. Phải trả người lao động	314		82.799.915.779	151.932.179.473
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	1.065.925.322.519	273.082.942.078
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		157.019.913.894	181.626.479.176
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	243.242.764.928	258.879.800.856
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.936.528.394.277	2.151.690.703.530
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.106.700.847	16.106.700.847
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		127.024.745.949	118.467.277.157
II. Nợ dài hạn	330		6.629.251.407.804	5.966.129.396.054
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.800.432.776.504	3.800.432.776.504
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		59.888.446.640	60.919.412.913
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	327.710.586.216	317.726.059.946
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	2.367.898.268.590	1.713.669.767.329
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.232.154.835	10.232.154.835
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		63.089.175.019	63.149.224.527
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.042.162.017.256	3.829.888.836.488
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	4.042.162.017.256	3.829.888.836.488
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.462.819.870.611	2.384.873.085.849
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(192.882.000)	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		69.870.000.000	69.870.000.000
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		74.555.640.647	74.555.640.647
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78.597.926.262	65.251.180.838
LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		45.268.327.325	2.692.958.187
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.329.598.937	62.558.222.651
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		912.162.575.379	790.990.042.797
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.378.042.714.418	14.845.803.163.941
(440 = 300+400)				

Kế toán lập

Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.305.429.562.829	1.792.988.671.783
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	3.348.814.079	1.045.486.957
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.302.080.748.750	1.791.943.184.826
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.604.660.582.895	1.156.129.436.719
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		697.420.165.855	635.813.748.107
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	16.052.983.411	15.270.534.783
7. Chi phí tài chính	22	6.4	108.985.644.141	101.682.515.393
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		99.172.057.521	97.775.006.648
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		195.156.558	864.047
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	62.039.288.454	110.606.756.528
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	271.226.030.558	230.108.357.311
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		271.417.342.671	208.687.517.705
12. Thu nhập khác	31	6.6	4.483.288.614	4.082.688.103
13. Chi phí khác	32	6.6	2.506.541.266	5.174.870.077
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.976.747.348	(1.092.181.974)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		273.394.090.019	207.595.335.731
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	74.091.182.274	72.006.961.874
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(1.152.299.530)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		199.302.907.745	136.740.673.388
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		180.809.292.856	129.898.044.100
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		18.493.614.889	6.842.629.288

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		273.394.090.019	207.595.335.731
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		41.364.235.176	50.841.551.671
- Các khoản dự phòng	03		(2.675.546.130)	2.100.802.381
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.652.766.334)	(5.157.750.248)
- Chi phí lãi vay	06		99.172.057.521	97.775.006.648
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		402.602.070.252	353.154.946.183
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(173.050.857.340)	36.066.412.314
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(257.096.249.371)	(1.499.629.302.442)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		83.776.027.534	1.753.311.859.513
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.463.568.090)	10.744.724.256
- Tiền lãi vay đã trả	14		(106.579.658.301)	(90.571.900.661)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(140.580.642.729)	(107.420.518.769)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(29.403.464.359)	(20.426.144.746)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(222.796.342.404)	435.230.075.648
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.407.356.729)	(37.662.139.634)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	323.400.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(209.405.440.546)	(42.035.519.216)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		112.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.499.056.533)	(92.400.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.172.605.405	4.933.697.297
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(74.139.248.403)	(74.532.961.553)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

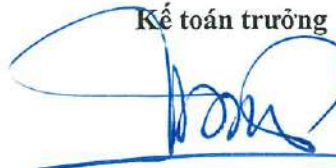
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.497.775.731.289	743.257.546.669
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.058.709.539.281)	(1.044.737.236.209)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(86.152.092.989)	(11.123.335.112)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		352.914.099.019	(312.603.024.652)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		55.978.508.212	48.094.089.443
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	461.482.468.624	302.123.305.027
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	517.460.976.836	350.217.394.470

Kế toán lập


 Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng


 Bùi Hoàng Kiều


Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc


 Đỗ Hoài Đông

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành, nghề kinh doanh chính (theo giấy phép kinh doanh) gồm:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế.
- Cho thuê văn phòng làm việc.

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 Tổng Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xác định tiền sử dụng đất, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Tổng Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tổng Công ty thực hiện.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

<u>Công ty Con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty Con	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	8,34%	8,34%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	20,89%	20,89%

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, phường Hà Đông, Hà Nội;;
- Ban Quản lý dự án số 2: CC4, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, tỉnh Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án số 8: số 268 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 9: số 48 đường B1, Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Long Phước, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, phường Việt Hưng, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: xã Quang Minh, Hà Nội;
- Ban Điều phối và Quản lý dự án Khu dân cư số 5: Căn 05, 06 Lô LK*-02, Khu ĐTM Phú Mỹ, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 07 đường số 41, khu đô thị Vạn Phúc - Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;

Ngày 23/6/2023, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty đã có Nghị quyết số 336/NQ-HĐTV về việc chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy kế toán phân tán sang mô hình tổ chức bộ máy kế toán tập trung từ ngày 01/7/2023. Sau thời điểm này, 02 Chi nhánh hạch toán theo chế độ báo sổ về Tổng Công ty. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 của 02 Chi nhánh là Báo cáo tài chính cuối cùng do 02 Chi nhánh lập. Tại thời điểm 01/07/2023 Tổng Công ty đã phản ánh, chuyển số dư gộp của 02 chi nhánh trên vào số liệu Văn phòng Tổng Công ty. Hiện tại Tổng Công ty đang làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến giải thể Chi nhánh.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Tổng 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025. 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 kỳ 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 Tổng Công ty và các Công ty con là giống nhau.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, các Công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 30/6/2025.

- Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 30/6/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá – 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào 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 Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Tổng 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 giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06

Tài sản cố định khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II. Do vậy, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

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

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

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm tin học thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế, khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao từ 2 - 3 năm.

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 50

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- 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.

Tổng 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 hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án: được căn cứ theo suất đầu tư hoặc theo tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của các dự án kinh doanh bất động sản. Định kỳ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc đột xuất Tổng Công ty có trách nhiệm tổ chức rà soát tính toán, lập dự toán chi phí còn phải đầu tư cho từng dự án để trích lập (nếu còn thiếu) hoặc hoàn nhập (nếu đã trích thừa). Sau khi hoàn thành dự án, Tổng Công ty thực hiện quyết toán các khoản chi phí này với số chi phí thực tế phát sinh, đảm bảo phù hợp với doanh thu của toàn dự án.
- ...

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Đối với Doanh thu bán bất động sản:**

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

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- (i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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 các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu (Tiếp theo)

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Các bên liên quan

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	20.306.614.627	18.128.404.697
Tiền gửi ngân hàng	471.929.308.564	399.391.010.282
Các khoản tương đương tiền	25.225.053.645	43.963.053.645
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	25.225.053.645	43.963.053.645
Tổng	517.460.976.836	461.482.468.624

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	266.875.840.260	266.875.840.260	169.470.399.714	169.470.399.714
- Tiền gửi có kỳ hạn	266.875.840.260	266.875.840.260	169.470.399.714	169.470.399.714
Tổng	266.875.840.260	266.875.840.260	169.470.399.714	169.470.399.714

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.025.993.979.176	1.003.789.631.320
Công ty TNHH MTV	34.485.908.476	34.485.908.476
Cấp thoát nước Bắc Ninh	80.659.060.180	80.659.060.180
UBND Thị xã Sơn Tây	12.252.184.483	14.252.184.483
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)		
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn		
NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-	48.115.685.326	48.115.685.326
A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)		
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	100.683.749.408	100.683.749.408
UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc	29.107.798.000	19.955.519.233
Giang ĐT 292 Lạng Giang		
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**)	28.099.075.323	24.368.031.723
Phải thu khách hàng khác	692.590.517.980	681.269.492.491
Tổng	1.025.993.979.176	1.003.789.631.320

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 12.252.184.483 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền 24.368.031.723 đồng.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	329.878.100.229	241.384.525.853
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	5.278.840.688	5.278.840.688
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	19.111.307.320	19.111.307.320
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	22.357.982.307	22.357.982.307
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	15.703.590.988	54.093.748.988
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng ACE Thái Bình Dương	15.655.666.210	-
Công ty TNHH Cơ - Nhiệt - Năng lượng Bách Khoa	24.182.785.620	-
Các đối tượng khác	227.587.927.096	140.542.646.550
Tổng	329.878.100.229	241.384.525.853

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Vân Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền 19.111.307.320 đồng.

5.5 Phải thu khác

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	795.991.305.024	(51.923.045.478)	757.530.816.429	(51.923.045.478)
- Ký cược, ký quỹ	63.765.092.792	-	73.247.220.567	-
- Tạm ứng	139.307.049.664	-	124.021.379.022	-
- Phải thu khác	592.919.162.568	(51.923.045.478)	560.262.216.840	(51.923.045.478)
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)	5.705.312.478	(5.705.312.478)	5.705.312.478	(5.705.312.478)
+ Tiền đền bù GPMB tại các dự án	450.507.275.388	-	408.703.789.211	-
+ Lãi phải thu về tiền gửi, cho vay	7.259.308.266	-	6.939.946.678	-
+ Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
+ Phải thu khác	67.891.961.337	-	77.357.863.374	-
Dài hạn	14.756.949.855	-	24.602.839.457	-
- Phải thu dài hạn khác	1.429.780.855	-	20.886.670.457	-
- Ký cược, ký quỹ	13.327.169.000	-	3.716.169.000	-
Tổng	810.748.254.879	(51.923.045.478)	782.133.655.886	(51.923.045.478)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

(*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng Công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần Thép Sông Hồng. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện nay, Tổng Công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật. Ngày 08/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2022/QĐXXLQĐMTTPS về việc giải quyết đề nghị xem xét lại quyết định mở thủ tục phá sản Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội quyết định hủy Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS, giao hồ sơ vụ việc về Tòa cấp sơ thẩm để xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 22/5/2023 Tòa án nhân dân tối cao đã có Thông báo 392/TB-TA về việc giải quyết văn bản kiến nghị của Tổng Công ty HUD. Theo đó Tòa án nhân dân tối cao công nhận Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng nợ Tổng Công ty HUD số tiền 46.217.733.000 đồng và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sẽ xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tổ chức làm việc và tiến hành xác định các tài sản bảo đảm của các chủ nợ đối với khoản vay của Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện tại, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Quản tài viên được chỉ định vẫn đang tiếp tục giải quyết thủ tục phá sản với Công ty cổ phần thép Sông Hồng theo quy định của Luật phá sản 2014 và pháp luật có liên quan.

5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	18.384.951.447	13.684.314.673
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	5.122.162.055	793.779.940
Chi phí bảo hiểm	1.096.038	8.533.653
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	69.120.588	914.822.433
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	13.105.524.158	11.069.721.451
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	87.048.608	897.457.196
Dài hạn	19.913.797.671	22.150.866.355
Chi phí thuê văn phòng	148.000.000	147.096.774
Chi phí công cụ dụng cụ	7.671.317.884	10.112.601.348
Chi phí cải tạo sửa chữa	2.519.605.866	5.540.532.409
Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)	2.043.621.137	2.088.047.687
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.531.252.784	4.262.588.137
Tổng	38.298.749.118	35.835.181.028

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.987.929.867	-	5.598.369.396	-
Công cụ, dụng cụ	134.727.512	-	93.861.626	-
Chi phí SX KDDD	3.454.076.663.457	(1.696.372.242)	9.084.079.235.270	(1.696.372.242)
Thành phẩm	53.187.215.066	-	73.297.713.328	-
Hàng hóa	5.904.712.839.178	-	7.261.883.802	-
Tổng	9.417.099.375.080	(1.696.372.242)	9.170.331.063.422	(1.696.372.242)

Tại ngày 30/6/2025, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.8 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 quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	
NGUYÊN GIÁ							
Số dư tại 01/01/2025	1.128.440.365.589	140.888.054.338	109.028.270.075	15.277.596.079	116.016.173.567	1.509.650.459.648	
Tăng trong kỳ	7.438.207.968	716.062.182	1.522.472.727	618.478.455	-	10.295.221.332	
Mua trong kỳ	5.978.961.964	424.390.000	1.522.472.727	618.478.455	-	8.544.303.146	
Đầu tư xây dựng cơ bản	1.459.246.004	291.672.182	-	-	-	1.750.918.186	
Giảm trong kỳ	7.287.492.992	-	-	-	155.000	7.287.647.992	
Phân loại sang chi phí trả trước	7.287.492.992	-	-	-	155.000	7.287.647.992	
Số dư tại 30/6/2025	1.128.591.080.565	141.604.116.520	110.550.742.802	15.896.074.534	116.016.018.567	1.512.658.032.988	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2025	419.616.871.482	109.784.064.259	95.789.987.948	14.087.307.942	9.070.952.336	648.349.183.967	
Tăng trong kỳ	12.434.318.831	3.058.333.910	2.650.421.221	226.259.922	91.644.513	18.460.978.397	
Khấu hao trong kỳ	12.434.318.831	3.058.333.910	2.650.421.221	226.259.922	91.644.513	18.460.978.397	
Giảm trong kỳ	1.890.948.223	-	-	-	-	1.890.948.223	
Phân loại sang chi phí trả trước	1.890.948.223	-	-	-	-	1.890.948.223	
Số dư tại 30/6/2025	430.160.242.090	112.842.398.169	98.440.409.169	14.313.567.864	9.162.596.849	664.919.214.141	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2025	708.823.494.107	31.103.990.079	13.238.282.127	1.190.288.137	106.945.221.231	861.301.275.681	
Tại 30/6/2025	698.430.838.475	28.761.718.351	12.110.333.633	1.582.506.670	106.853.421.718	847.738.818.847	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 95.149.798.933 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 56.478.413.985 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 214.001.311.783 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 189.965.494.515 đồng).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	144.885.494.792	1.971.350.692	146.856.845.484
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	144.885.494.792	1.971.350.692	146.856.845.484
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	4.978.896.845	1.712.787.139	6.691.683.984
Tăng trong kỳ	347.000.708	57.056.250	404.056.958
Khấu hao trong kỳ	347.000.708	57.056.250	404.056.958
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2025	5.325.897.553	1.769.843.389	7.095.740.942
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	139.906.597.947	258.563.553	140.165.161.500
Tại 30/6/2025	139.559.597.239	201.507.303	139.761.104.542

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 19.154.808.892 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 17.437.651.738 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 815.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 720.000.000 đồng).

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.683.263.343.957	613.328.918	-	1.683.876.672.875
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	1.681.912.436.879	613.328.918	-	1.682.525.765.797
Giá trị hao mòn lũy kế	299.483.438.757	22.499.199.821	-	321.982.638.578
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	299.483.438.757	22.499.199.821	-	321.982.638.578
Giá trị còn lại	1.383.779.905.200	(21.885.870.903)	-	1.361.894.034.297
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	1.382.428.998.122	(21.885.870.903)	-	1.360.543.127.219

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình hoặc giá trị tạm tính theo nghị quyết phân bổ và các chi phí trực tiếp khác liên quan gồm:

+ Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Newskyline Văn Quán.

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Lối bán đảo Linh Đàm.

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Các diện tích để kinh doanh của Nhà 32 tầng Tòa HUDTOWER 37 Lê Văn Lương;

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

+ Diện tích tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 tòa HUDBUILDING Nha Trang.

- Các căn hộ dự án nhà ở xã hội 01 (N0XH-01) của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang quản lý, hiện đang thực hiện cho thuê.

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Định Công, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là 56.612.572.565 VND (tại 01/01/2025 là 58.402.278.617 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại 01/01/2025 là: 9.018.056.342 VND).

- Bất động sản đầu tư của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8 là bất động sản cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, phường Định Công, TP Hà Nội.

- Bất động sản Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các toà nhà: 517,2 m² tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m² tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, phường Định Công, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm).

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong kỳ là 51.847.457.036 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 21.181.483.584 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 30/6/2025, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	69.908.614.318	69.908.614.318	59.580.676.605	59.580.676.605
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	69.908.614.318	69.908.614.318	59.580.676.605	59.580.676.605
Chi phí XDCB dở dang	620.251.786.109	620.251.786.109	618.356.279.861	618.356.279.861
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281
Dự án Trường Mầm non Hoa Ban- Đồng Bầm- Thái Nguyên	5.314.140.281	5.314.140.281	1.160.068.199	1.160.068.199
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số	494.000.000	494.000.000	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	439.182.084	439.182.084	439.182.084	439.182.084
Sửa chữa lớn TSCĐ	8.440.233.593	8.440.233.593	7.264.170.557	7.264.170.557
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	600.485.373.052	600.485.373.052	599.067.846.226	599.067.846.226
Căn hộ chung cư dự án CT1, KĐT M Kim Chung - Di Trạch	-	-	5.968.057.514	5.968.057.514
Dịch vụ triển khai phần mềm	1.115.901.818	1.115.901.818	-	-
Tổng	690.160.400.427	690.160.400.427	677.936.956.466	677.936.956.466

Tại ngày 30/6/2025, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết								
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	46.326.905.430	-	-	42.280.807.124	-	-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	32.392.519.966	-	-	32.447.100.424	-	-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	6.341.985.464	-	-	6.740.363.233	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (2)	30,00%	30,00%	-	-	-	-	-	-
			7.592.400.000	-	-	3.093.343.467	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam			5.460.000.000	(1.002.285.948)	-	5.460.000.000	(1.002.285.948)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.610.000.000	(1.002.285.948)	-	2.610.000.000	(1.002.285.948)	-
			2.850.000.000	-	-	2.850.000.000	-	-
Tổng			51.786.905.430	(1.002.285.948)	(*)	47.740.807.124	(1.002.285.948)	(*)

(1): Tổng Công ty được Nhà nước giao giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn và dùng quyền sử dụng đất góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m² tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong kỳ 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

(2): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắc Lắc. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (Công ty con của Tổng công ty) cam kết góp 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(*): Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng Công ty vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.13 Phải trả người bán

	30/6/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	258.423.365.273	258.423.365.273	371.371.263.897	371.371.263.897
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.373.534.548	20.373.534.548	20.653.459.817	20.653.459.817
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Mê Linh	22.215.481.014	22.215.481.014	18.898.715.753	18.898.715.753
Công ty CP Xây dựng HUD Invest	22.411.810.184	22.411.810.184	41.694.268.598	41.694.268.598
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	34.942.859.590	34.942.859.590	41.319.580.806	41.319.580.806
Các đối tượng khác	158.479.679.937	158.479.679.937	248.805.238.923	248.805.238.923
Tổng	258.423.365.273	258.423.365.273	371.371.263.897	371.371.263.897

5.14 Người mua ứng tiền trước

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Khách hàng trả tiền trước dự án thôn Mầu	12.675.975.200	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang	2.564.678.000	2.564.678.000
Người mua trả tiền trước khác	144.719.958.021	184.235.848.075
Tổng	159.960.611.221	186.800.526.075

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
Phải nộp	1.339.827.058.310	596.689.176.716	1.276.918.680.355	659.597.554.671
Thuế giá trị gia tăng	19.136.134.112	154.848.004.131	89.335.734.188	84.648.404.055
Thuế tiêu thụ đặc biệt	718.218.682	3.566.966.262	3.596.285.139	688.899.805
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.453.877.677	73.483.653.361	137.969.848.658	69.967.682.380
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>134.188.317.253</i>	<i>73.464.521.120</i>	<i>137.685.155.993</i>	<i>69.967.682.380</i>
<i>Thuế TNDN phải nộp bổ sung các năm trước</i>	<i>265.560.424</i>	<i>19.132.241</i>	<i>284.692.665</i>	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.950.383.149	29.784.328.934	19.248.992.262	14.485.719.821
Thuế tài nguyên	169.196.000	454.045.120	534.752.720	88.488.400
Thuế môn bài và các loại thuế phí khác	38.692.547	35.333.058	74.025.605	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	906.986.896.516	284.761.192.997	938.157.965.111	253.590.124.402
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	274.373.659.627	49.755.652.853	88.001.076.672	236.128.235.808
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	<i>85.221.183.233</i>	<i>47.761.020.977</i>	<i>85.279.707.379</i>	<i>47.702.496.831</i>
<i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN năm nay</i>	<i>85.161.296.145</i>	<i>47.707.450.703</i>	<i>85.166.250.017</i>	<i>47.702.496.831</i>
<i>+ Lợi nhuận nộp về NSNN bổ sung năm trước</i>	<i>59.887.088</i>	<i>53.570.274</i>	<i>113.457.362</i>	-
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>189.152.476.394</i>	<i>1.994.631.876</i>	<i>2.721.369.293</i>	<i>188.425.738.977</i>
Phải thu	14.843.158.222	2.332.663.046	2.687.595.870	15.198.091.046
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	9.142.653.864	1.591.797.312	30.279.285	7.581.135.837
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.382.803.688	626.661.154	2.610.794.071	7.366.936.605
Thuế thu nhập cá nhân	176.458.368	110.577.290	-	65.881.078
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.627.290	3.627.290	13.510.100	13.510.100
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	137.615.012	-	33.012.414	170.627.426

5.16 Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.065.925.322.519	273.082.942.078
Trích trước chi phí công trình, dự án	1.002.200.497.864	227.877.279.097
Chi phí lãi vay phải trả	28.069.659.452	13.289.871.588
Trích trước chi phí bán hàng	8.527.361.186	14.926.749.467
Chi phí thuê đất	3.901.464.206	1.922.911.777
Chi phí khác	23.226.339.811	15.066.130.149
Dài hạn	3.800.432.776.504	3.800.432.776.504
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.735.129.933	4.735.129.933
Trích trước chi phí công trình, dự án	3.795.697.646.571	3.795.697.646.571
Tổng	4.866.358.099.023	4.073.515.718.582

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.17 Phải trả khác

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	243.242.764.928	258.879.800.856
Kinh phí công đoàn	345.573.310	312.056.417
Bảo hiểm xã hội	316.334.917	1.374.789.297
Bảo hiểm y tế	55.823.827	68.181.956
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	71.114.729.462	69.054.729.462
Bảo hiểm thất nghiệp	24.810.580	23.939.295
Các khoản phải trả, phải nộp khác	171.385.492.832	188.046.104.429
<i>Lãi phải trả</i>	<i>8.790.553.195</i>	<i>9.727.874.534</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>40.012.212.779</i>	<i>40.012.212.772</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>23.857.930.693</i>	<i>35.431.706.127</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (3)</i>	<i>9.369.280.808</i>	<i>9.340.928.391</i>
<i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>	<i>-</i>	<i>23.237.081</i>
<i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>	<i>8.314.221.980</i>	<i>9.938.955.898</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>81.041.293.377</i>	<i>83.571.189.626</i>
Dài hạn	327.710.586.216	317.726.059.946
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	75.179.242.100	73.015.981.188
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	77.979.337.606	75.725.940.823
Phải trả dài hạn khác	30.529.398.519	24.961.529.944
Tổng	570.953.351.144	576.605.860.802

(1): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Đầu tư xây dựng khai thác: Dự án khu dân cư và Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, phường Tăng Nhơn Phú, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước (trước đây là Công ty Phong Phú), hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới và giao cho HUD triển khai và thực hiện kinh doanh dự án. HUD sẽ góp vốn hợp tác liên doanh 30% tổng mức đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phước sẽ góp 70% còn lại.

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 về việc hợp tác đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư số 5 tại phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư DA Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh này sẽ không thành lập một pháp nhân mới và Tổng Công ty HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)

Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 08/06/2021 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 và các phụ lục đã ký về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5, tại phường Xuân Hương - Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tỷ lệ góp vốn vào Dự án của 03 Nhà đầu tư cụ thể: Tổng Công ty HUD 51%, Công ty Tara-land 25%, Công ty Hợp Phú 24%. Tiến độ góp vốn theo Biên bản làm việc các Bên, Mỗi bên chậm góp vốn phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho các bên còn lại và phải thanh toán cho Hợp doanh khoản lãi chậm góp vốn bằng 0,04%/ngày tính trên số tiền chậm nộp góp vốn tương ứng với thời gian chậm góp vốn.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau Luật nhà ở có hiệu lực, được thu từ khách hàng bằng 2% giá trị hợp đồng. Nguồn kinh phí này đang được theo dõi tại các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện việc chuyển trả theo đúng quy định của Pháp luật.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2025 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.936.528.394.277	1.936.528.394.277	789.441.255.587	1.004.603.564.840	2.151.690.703.530	2.151.690.703.530
Ngân hàng TMCP BIDV (1)	485.098.014.987	485.098.014.987	311.095.422.508	304.152.346.080	478.154.938.559	478.154.938.559
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (2)	99.566.715.772	99.566.715.772	99.566.715.772	65.373.599.030	65.373.599.030	65.373.599.030
Các ngân hàng khác (3)	44.594.185.173	44.594.185.173	29.599.700.995	39.543.025.307	54.537.509.485	54.537.509.485
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4)	3.444.822.000	3.444.822.000	-	37.869.745.000	41.314.567.000	41.314.567.000
Công ty Liên doanh Vinapon (5)	14.775.547.351	14.775.547.351	14.775.547.351	13.044.885.145	13.044.885.145	13.044.885.145
Các đối tượng khác (6)	497.521.071.619	497.521.071.619	110.969.287.096	86.516.990.744	473.068.775.267	473.068.775.267
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP BIDV (7)	280.000.000.000	280.000.000.000	180.000.000.000	138.860.790.572	238.860.790.572	238.860.790.572
Trái phiếu phát hành (11)	400.000.000.000	400.000.000.000	2.750.000.000	200.000.000.000	597.250.000.000	597.250.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (8)	37.763.262.678	37.763.262.678	37.763.262.678	54.175.429.948	54.175.429.948	54.175.429.948
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (9)	73.764.774.697	73.764.774.697	2.921.319.187	56.000.000.000	126.843.455.510	126.843.455.510
Các đối tượng khác	-	-	-	9.066.753.014	9.066.753.014	9.066.753.014
Vay dài hạn	2.367.898.268.590	2.367.898.268.590	931.769.057.567	277.540.556.306	1.713.669.767.329	1.713.669.767.329
Ngân hàng TMCP BIDV (7)	1.661.007.691.286	1.661.007.691.286	859.671.227.249	192.849.449.809	994.185.913.846	994.185.913.846
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (8)	443.660.577.304	443.660.577.304	68.457.830.318	40.646.654.027	415.849.401.013	415.849.401.013
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (9)	-	-	-	-	-	-
Các đối tượng khác (10)	263.230.000.000	263.230.000.000	3.640.000.000	44.044.452.470	303.634.452.470	303.634.452.470
Tổng	4.304.426.662.867	4.304.426.662.867	1.721.210.313.154	1.282.144.121.146	3.865.360.470.859	3.865.360.470.859

Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan - Chi tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính

14.775.547.351 14.775.547.351 14.775.547.351 - 13.044.885.145 13.044.885.145

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<1> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

- + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/135338/HĐTD ngày 01/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/9/2025. Lãi suất: được xác định trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường Bình Phú, phường Bình Phú, thị trấn Phố Mới, huyện Yên Bái, tỉnh Yên Bái. Phường Định Công, TP. Hà Nội; toà nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang 2 bên tuyến phố Ngô Gia Tự, phường Đức Giang và phường Việt Hưng, TP. Hà Nội.
- + Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2024/177867/HĐTD ngày 26/12/2024, hạn mức thấu chi: 7 tỷ đồng và thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong sản xuất kinh doanh. Lãi suất trong hạn: 5%/ năm cố định đến ngày 18/03/2025, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần lãi suất bằng LSTK trả sau của KHCN kỳ hạn 6 tháng + 2,0%/năm. Tài sản cầm cố: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2024/177876/HĐTG/HUD3-BIDV kỳ hạn 1 tháng với số tiền 7 tỷ đồng tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông.
- + Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 26/11/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thanh toán cho các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/10/2025. Thời hạn vay: được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.
- + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và các chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên khác . Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng mua bán nhà tại dự án nhà chung cư CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; dự án Nhà vườn KHU B thành phố Bắc Ninh, thế chấp xe ô tô Toyota. Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.
- + Ngày 07/10/2024 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/147044/HĐTD ngày 07/10/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng; thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán; lãi suất cho vay: được áp dụng theo lãi suất thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ trên mỗi ước nhận nợ từng lần. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Đảm bảo chuyển 100% khối lượng thanh toán từ các hợp đồng kinh tế do Công ty thực hiện được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trừ đi khoản của Công ty tại BIDV Nam Hà Nội để làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay; đảm bảo bằng 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND của doanh nghiệp trên tài khoản Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và các tổ chức tín dụng khác.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2025/177867 ngày 10/01/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam với Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh. Thời hạn vay 180 ngày. Lãi suất tại thời điểm 30/06/2025 bình quân là 6,8% /năm.

<2> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202500103 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 120 tỷ đồng; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/09/2025; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Agribank trong từng thời kỳ và được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: 25 ô tô do Tổng Công ty sở hữu; thế chấp căn hộ chung cư GCN QSDĐ số BB 694226 và số BB 694227 thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở theo GCN QSDĐ số CX 920649 đứng tên Tổng Công ty.

<3> Bao gồm các hợp đồng vay với các Ngân hàng khác:

+ Ngày 21/07/2023 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số HAN/000095/23 ngày 21/07/2023 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn vay tối đa 8 tháng. Mục đích vay là để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Lãi suất và phí 2.25%/năm + Lãi suất tiền gửi VND kỳ hạn tương ứng; Lãi suất được xác định dựa trên các mức lãi suất tiền gửi tại thời điểm ngày rút tiền. Tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất địa chỉ 20 Kiốt thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: phường Thanh Bình, tỉnh Đồng Nai.

<4> Bao gồm các hợp đồng vay với Cán bộ nhân viên tại Tổng Công ty:

+ Hợp đồng vay cá nhân với khách hàng có giao dịch mua bán sản phẩm Bất động sản theo Nghị quyết số 166/NQ-HĐTV ngày 19 tháng 4 năm 2024 với thời gian huy động vốn đến hết ngày 31/12/2024. Lãi suất huy động vốn từ 5%/năm đến 7,5%/năm (tương ứng kỳ hạn dưới 30 ngày đến 180 ngày trở lên); Lãi vay được trả đầu kỳ, gốc vay sau khi đến hạn trả được tự động bù trừ với số tiền khách hàng phải nộp từng đợt theo tiến độ tại HĐMB; Hợp đồng vay vốn có thể được gia hạn trong trường hợp tiến độ nộp tiền của HĐMB điều chỉnh.

+ Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30/12/2022 v/v phê duyệt Phương án huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm với số huy động tối đa không quá 600 tỷ đồng, hình thức bảo lãnh là tín chấp. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn (kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty vay trong suốt thời gian thực hiện hợp; kỳ hạn 9 tháng giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 6 tháng giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 18 tháng tăng 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 24 tháng tăng 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 30 tháng tăng 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Quyết định số 44/QĐ-HUD ngày 06/01/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý I/2023 và điều chỉnh lãi suất đối với các Hợp đồng vay vốn trả lãi cuối kỳ vẫn còn hiệu lực sau ngày 10/01/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư dự án của Tổng công ty. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,61%/năm, 09 tháng 9,82%/năm, 12 tháng 9,99%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,1%/năm, 09 tháng 10,6%/năm, 12 tháng 11,1%/năm, 18 tháng 12,1%/năm, 24 tháng 12,6%/năm, 30 tháng 13,1%/năm và 36 tháng 13,6%/năm.

+ Quyết định số 910/QĐ-HUD ngày 01/04/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,98%/năm, 09 tháng 10,16%/năm, 12 tháng 10,31%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,5%/năm, 09 tháng 11,1%/năm, 12 tháng 11,5%/năm, 18 tháng 12,5%/năm, 24 tháng 13%/năm, 30 tháng 13,5%/năm và 36 tháng 14%/năm.

+ Quyết định số 1303/QĐ-HUD ngày 05/05/2023 v/v Điều chỉnh lãi suất huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn lãi trả đầu kỳ: 12 tháng 11,89%/năm. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn lãi trả cuối kỳ: 12 tháng 13,5%/năm, 18 tháng 14,5%/năm, 24 tháng 15%/năm.

+ Quyết định số 3846/QĐ-HUD ngày 07/12/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) Tháng 12/2023. Tổng số tiền huy động: 100 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các chương trình đầu tư dự án, phục vụ nhu cầu chi tiêu khác. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 7,23%/năm, 09 tháng 7,55%/năm, 12 tháng 7,83%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 7,5%/năm, 09 tháng 8%/năm, 12 tháng 8,5%/năm, 18 tháng 9,5%/năm, 24 tháng 10%/năm, 30 tháng 10,5%/năm và 36 tháng 11%/năm.

<5> Bao gồm các hợp đồng vay với Công ty Liên doanh Vinapon:

+ Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV/HUD-VNP ngày 01/4/2025 giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH. Hợp đồng vay theo hình thức vay 03 tháng lãi suất 3,3%/năm, phương thức trả lãi 03 tháng một lần vào cuối kỳ, hợp đồng tự động gia hạn thời gian 03 tháng khi hết hạn với các nội dung không thay đổi hoặc đến khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Khoản gốc vay tự động đáo hạn cho đến khi hết thời hạn liên doanh hoặc đến khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn của Tổng công ty.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDDOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<6> Bao gồm các hợp đồng vay với Các đối tượng khác:

+ Các khoản vay cá nhân phục vụ đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sắt, xã Kê Sắt, tỉnh Hải Phòng; Thời hạn vay: 12 tháng; Từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2024; lãi suất 8,7%/năm; Từ tháng 7/2024 đến tháng 01/2025: lãi suất 7,6%/năm; Không có tài sản đảm bảo.

+ Là các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Dầu tư và Xây dựng Hud4 và các cá nhân khác trong theo Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022 và Nghị quyết số 44/NQ-HĐQT ngày 06/12/2024. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Son, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

+ Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, lãi suất trung bình từ 9%/năm đến 13%/năm.

<7> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTD-NOAS ngày 07/09/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 390 tỷ đồng; trong đó: số tiền vay được rút tối đa: 290 tỷ đồng và doanh số phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích: tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án được Bên cấp tín dụng chấp thuận. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất ở 27 ô đất tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTD - ĐTL ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/135009/HĐTD ngày 26/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 25 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 5 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/06/2025; Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/135009/HĐBD ngày 09/12/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/135009/HĐBD ngày 10/12/2021, các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2024/HĐTD ký ngày 06/5/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

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

<8> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

+ Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1 – HUD ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 130 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu đô thị HUD Sơn Tây (xây dựng nhà ở thấp tầng liền kề vườn lô LKV-01A, LKV-01B, LKV-02A, LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV-04B, LKV-05A, LKV-06). Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trên GCN QSDĐ số CX 920652, CX920649, CX920659 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2020 đứng tên Tổng Công ty.

+ Hợp đồng tín dụng số 228/2023/HĐTD/HNI-TT ngày 22/08/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 783 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, TP. Hồ Chí Minh. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ, TP. Hồ Chí Minh.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.18 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202400167 ngày 12/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 170 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ dự án nhà ở hình thành trong tương lai, các khoản phải thu từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán thuộc quyền sở hữu, định đoạt của bên chấp thuận Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam và các tài sản khác được Agribank chấp thuận.

<9> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HDTD/THA/01 ký ngày 23/10/2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay. Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phần kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa bao gồm: - Thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo thông báo nộp thuế cho Cơ quan nhà nước. - Thanh toán chi phí thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí thiết bị. - Thanh toán các chi phí tư vấn và chi phí hợp lý khác tối đa không vượt quá 3% Dự án tổng mức đầu tư Phần kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền vay: 200.000.000.000 VND. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBD/THAO 1 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBD/THA/02 ký ngày 23/10/2020 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phần kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa các nguồn thu, thu nhập, lợi ích, giá trị tăng thêm từ quyền khai thác, quản lý, sử dụng..... Dự án và Thửa đất; toàn bộ nguồn thu cùng các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án và Thửa đất; tất cả các tài sản vô hình; hữu hình gắn liền với Dự án và Thửa đất bao gồm tài sản hiện tại và hình thành trong tương lai.

<10> Bao gồm các hợp đồng vay dài hạn với Các đối tượng khác

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

<11> Trái phiếu:

+ Căn cứ Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH, Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng); Mã Trái phiếu HUDH2025001; Ngày phát hành: 14/12/2020; Kỳ hạn Trái phiếu: 5 năm; Ngày đáo hạn: 14/12/2025; Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện các chương trình/ dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành và các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật; Lãi suất áp dụng: Kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5% và lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo sẽ được đại lý thanh toán xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ là 4%/năm; Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/135338/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 950.000.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi tỷ đồng); Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/102081/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Campuchia - Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09a - 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu tư	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	2.322.667.838.051	-	-	82.205.640.647	4.494.473	343.275.169.383	115.279.727.598	101.069.222.501	718.221.823.460	3.682.723.916.113
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	241.100.178.833	-	36.747.696.858	277.847.875.691
Tăng vốn trong và quý đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-	40.290.000.000	40.290.000.000
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	-	-	69.870.000.000	(7.650.000.000)	-	-	(69.570.000.000)	-	-	(7.350.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu và quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	62.205.247.798	-	-	(62.205.247.798)	-	-	-
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	(56.985.174.800)	-	-	(56.985.174.800)
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	62.205.247.798	-	-	(62.205.247.798)	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách	-	-	-	-	-	-	(83.999.009.406)	-	-	(83.999.009.406)
Nhà nước năm 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao, Thường Ban điều hành tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(2.576.489.952)	-	(1.499.104.521)	(4.075.594.473)
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	-	-	(15.792.803.637)	-	(2.770.373.000)	(18.563.176.637)
Số dư tại 31/12/2024	2.384.873.085.849	-	69.870.000.000	74.555.640.647	4.494.473	343.275.169.383	65.251.180.838	101.069.222.501	790.990.042.797	3.829.888.836.488
Số dư tại 01/01/2025	2.384.873.085.849	-	69.870.000.000	74.555.640.647	4.494.473	343.275.169.383	65.251.180.838	101.069.222.501	790.990.042.797	3.829.888.836.488
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	114.660.190.000	114.660.190.000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	180.809.292.856	-	18.493.614.889	199.302.907.745
Cải phí phát hành cổ phiếu	-	(192.882.000)	-	-	-	-	-	-	(185.318.000)	(378.200.000)
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	77.923.826.073	-	-	(77.923.826.073)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	-	-	-	(30.216.375.370)	-	-	(30.216.375.370)
Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	77.923.826.073	-	-	(77.923.826.073)	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển bổ sung năm 2022	-	-	-	22.958.689	-	-	-	-	-	22.958.689
Tạm chuyển số dư quỹ bổ sung năm 2022	22.958.689	-	-	(22.958.689)	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách	-	-	-	-	-	-	(47.707.450.703)	-	-	(47.707.450.703)
Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thù lao, Thường Ban điều hành tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	(674.249.999)	-	(600.750.001)	(1.275.000.000)
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	-	-	(10.940.645.287)	-	(11.195.204.306)	(22.135.849.593)
Số dư tại 30/6/2025	2.462.819.870.611	(192.882.000)	69.870.000.000	74.555.640.647	4.494.473	343.275.169.383	78.597.926.262	101.069.222.501	912.162.573.379	4.042.162.017.256

(1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.

(2): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.003.442.057.770	1.475.198.711.669
Doanh thu xây lắp	39.671.189.471	56.690.499.373
Doanh thu bán hàng	52.496.545.161	210.086.549.063
Doanh thu cung cấp dịch vụ	209.819.770.427	51.012.911.678
Tổng	2.305.429.562.829	1.792.988.671.783
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	-	948.569.681
Giảm trừ quyết toán	3.348.814.079	96.917.276
Tổng	3.348.814.079	1.045.486.957
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.003.442.057.770	1.475.198.711.669
Doanh thu xây lắp	36.322.375.392	56.593.582.097
Doanh thu bán hàng	52.496.545.161	209.137.979.382
Doanh thu cung cấp dịch vụ	209.819.770.427	51.012.911.678
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.302.080.748.750	1.791.943.184.826

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.384.871.719.990	919.800.073.728
Giá vốn xây lắp	33.438.112.015	51.226.993.634
Giá vốn bán hàng	51.139.765.773	47.160.315.799
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	135.210.985.117	137.942.053.558
Tổng	1.604.660.582.895	1.156.129.436.719

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.424.766.335	4.167.355.137
Cổ tức, lợi nhuận được chia	227.999.999	766.342.160
Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà	7.400.217.077	10.336.837.486
Tổng	16.052.983.411	15.270.534.783
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>648.114.784</i>	<i>698.934.360</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Lãi tiền vay	99.172.057.521	97.775.006.648
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	376.248.665	1.417.597.863
Chi phí phát hành Trái phiếu	2.750.000.000	1.500.000.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	6.687.337.955	989.910.882
Tổng	108.985.644.141	101.682.515.393
<i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>282.517.519</i>	<i>175.738.479</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí bán hàng	62.039.288.454	110.606.756.528
Chi phí nhân viên bán hàng	23.411.702.379	23.415.750.205
Chi phí vật liệu bao bì	-	2.090.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.640.000	19.200.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	2.981.764.289
Chi phí bảo hành	-	3.015.947.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.668.247.253	78.549.616.160
Chi phí bằng tiền khác	2.950.698.822	2.622.388.653
Chi phí quản lý doanh nghiệp	271.226.030.558	230.108.357.311
Chi phí nhân viên quản lý	197.668.994.713	181.347.300.231
Chi phí vật liệu quản lý	1.132.584.736	1.051.421.603
Chi phí đồ dùng văn phòng	955.685.528	680.469.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.152.659.157	13.182.183.955
Thuế, phí và lệ phí	2.167.869.334	2.384.566.961
Chi phí dự phòng	(2.675.546.130)	565.376.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.913.946.368	15.013.359.435
Chi phí bằng tiền khác	45.909.836.852	17.429.573.909
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	-	(1.545.894.862)
Tổng	333.265.319.012	340.715.113.839

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Thu nhập khác		
Thu phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng	636.363.631	543.299.648
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ		224.052.951
Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền theo HĐ	1.375.072.215	719.395.328
Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng	315.000.000	-
Thu nhập từ hoạt động liên kết khai thác tài sản	1.490.068.180	1.285.523.048
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	666.784.588	1.310.417.128
Tổng	4.483.288.614	4.082.688.103
Chi phí khác		
Các khoản tiền chậm nộp từ khoản phải nộp ngân sách, và các khoản phải nộp theo quyết định của cơ quan Nhà nước	534.824.267	3.231.400.970
Chi phí khác	1.971.716.999	1.943.469.107
Tổng	2.506.541.266	5.174.870.077
Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)	1.976.747.348	(1.092.181.974)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	74.091.182.274	72.006.961.874
Tổng	74.091.182.274	72.006.961.874

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

6.8 Tài sản nhận giữ hộ

STT	Nội dung	Nguyên giá VND	Giá trị hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Mặt bằng khu đất: Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0373749 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/1997: Diện tích 5.328 m2	15.323.770.000	15.323.770.000	-
2	Các Tài sản thuộc Tòa nhà Gồm: Phần xây dựng tòa nhà, Hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống máy phát điện, Hệ thống camera gần tường, hệ thống cân bằng tải tường lửa cho Internet và hệ thống nội thất khác	115.290.258.015	115.290.258.015	-
3	Các tài sản cố định riêng biệt khác	449.987.734	449.987.734	-
+	Bộ đồ chơi sân chơi	37.000.000	37.000.000	-
+	Máy giặt thảm Wetrolk 208	30.600.000	30.600.000	-
+	Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665	322.607.152	322.607.152	-
+	Máy Photo Fuji Xerox	59.780.582	59.780.582	-
Tổng		131.064.015.749	131.064.015.749	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Công tác Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty

Thực hiện Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 4407/TTr-HĐTV ngày 28/12/2022 trình Bộ Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD.

Ngày 11/4/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 382/QĐ-BXD ban hành Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu giai đoạn 2022-2025. Trong đó, Tổng Công ty HUD hoàn thành công bố giá trị doanh nghiệp trước 31/12/2025.

Ngày 18/8/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

Theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thực hiện Cổ phần hoá khi đảm bảo điều kiện phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất theo quy định của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, năm 2024 Tổng Công ty vẫn tập trung vào việc sắp xếp nhà đất để đủ điều kiện cổ phần hóa.

Ngày 29/11/2024, Quốc hội thông qua Luật số 56/2024/QH-15 “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính” có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 và trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/1/2025 quy định việc sắp xếp, xử lý tài sản công. Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD không thuộc đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất.

Ngày 10/02/2025, Tổng Công ty có Báo cáo số 501/BC-HUD báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện kế hoạch, tiến độ cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng Công ty, Hiện nay Bộ Xây dựng đang xem xét.

7.2 Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách bên liên quan của Tổng Công ty:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Số dư các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/6/2025</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2025</u> <u>VND</u>
Vay ngắn hạn		14.775.547.351	13.044.885.145
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	14.775.547.351	13.044.885.145

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024
			VND	VND
Cổ tức được nhận			648.114.784	698.934.360
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Cổ tức	648.114.784	698.934.360
Giao dịch vay			1.730.662.206	1.788.245.608
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Vay	1.730.662.206	1.788.245.608
Lãi vay			282.517.519	175.738.479
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Lãi vay	282.517.519	175.738.479

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

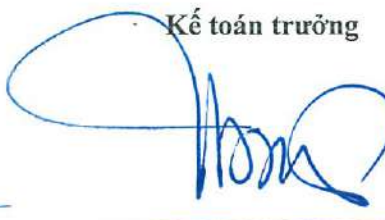
Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông