

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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:

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 07

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác**

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

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

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

1019  
3 TY  
TH  
OÁN  
TNA  
01-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng các công trình và diễn ra trên khắp lãnh thổ Việt Nam, nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo hoạt động sản xuất kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	1/1/2025
	VND	VND
Tiền mặt	640.562.861	2.527.236.938
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.841.509.619	362.806.405
<b>Tổng</b>	<b>2.482.072.480</b>	<b>2.890.043.343</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	10.430.000.000	10.430.000.000	10.430.000.000	10.430.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	10.430.000.000	10.430.000.000	10.430.000.000	10.430.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.430.000.000</b>	<b>10.430.000.000</b>	<b>10.430.000.000</b>	<b>10.430.000.000</b>

(\*) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 - 12 tháng, lãi suất 2,9 - 4,2%/năm, được dùng làm Tài sản thế chấp cho các khoản vay, bảo lãnh tại cùng ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HUD 101**Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng,  
P. Phương Liệt, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.034.718.195</b>	<b>10.759.765.866</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	11.139.594.089	2.504.694.066
Công ty Công nghệ cao Hà Nội	1.746.033.664	1.996.033.664
Công ty CP Mạnh Đức Phát	-	1.720.103.517
Đối tượng khác	4.149.090.442	4.538.934.619
<b>Tổng</b>	<b>17.034.718.195</b>	<b>10.759.765.866</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.394.493.904</b>	<b>5.478.445.748</b>
Công ty CP Tập đoàn xây dựng Hoà Phúc (*)	4.580.989.409	4.580.989.409
Công ty CP Dững Bảo	1.224.048.156	-
Đối tượng khác	589.456.339	897.456.339
<b>Tổng</b>	<b>6.394.493.904</b>	<b>5.478.445.748</b>

(\*) Khoản tạm ứng thực hiện hợp đồng thi công xây lắp, đã có đối chiếu xác nhận công nợ tại ngày 31/12/2025.

**5.5 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>59.458.208.478</b>	<b>-</b>	<b>53.222.162.262</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	58.319.029.463	-	52.510.288.470	-
Ký cược, ký quỹ	442.943.564	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	696.235.451	-	711.873.792	-
<b>Tổng</b>	<b>59.458.208.478</b>	<b>-</b>	<b>53.222.162.262</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HUD 101**Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng,  
P. Phương Liệt, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	980.241.909	-	980.241.909	-
<b>Trong đó:</b>	<b>Quá hạn trên 6 tháng</b>	<b>Quá hạn 1 - 2 năm</b>	<b>Quá hạn 2 - 3 năm</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Công ty CP đầu tư xây dựng Hà Nội H&H				238.000.000
Công ty cổ phần XD Hoàng Hương				173.077.600
Công ty CP máy thiết bị , TM và XD Long Thành				120.787.310
Công ty TNHH TM và TB cơ giới XD Tân Đạt				112.819.999
Công ty Cổ phần Đầu tư thiết bị xây dựng Hà Nội				196.109.000
Các đối tượng khác				139.448.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>980.241.909</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19.446.035.280	-	9.895.828.994	-
<b>Tổng</b>	<b>19.446.035.280</b>	<b>-</b>	<b>9.895.828.994</b>	<b>-</b>

*Chi tiết theo công trình:*

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
San nền, đường hè, TNM - Tây Linh Đàm Đội 7	1.153.780.520	1.153.780.520
Công trình HTKT 37ha Quảng Ngãi	2.572.675.509	893.743.692
Thi công XD nhà ở thấp tầng lô BT-07 KĐT Thanh Lâm, Đại Thịnh, Mê Linh	2.622.201.521	-
XL.PM-CT01+CT02: Thi công xây dựng phần móng Tòa nhà A, B, C	3.690.342.316	-
Thi công 10 căn thấp tầng, thôn Tựu Liệt, Tam Hiệp	3.296.657.420	3.296.657.420
Công trình khác	6.110.377.994	4.551.647.362
<b>Tổng</b>	<b>19.446.035.280</b>	<b>9.895.828.994</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.131.999</b>	-
Phí bảo hiểm chờ phân bổ	15.131.999	-
<b>Dài hạn</b>	<b>37.274.287</b>	-
Phí bảo trì căn hộ chờ phân bổ	25.589.141	-
Phí bảo hiểm chờ phân bổ	11.685.146	-
<b>Tổng</b>	<b>52.406.286</b>	-

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>238.644.029</b>	<b>140.997.458</b>	<b>379.641.487</b>	-
Thuế giá trị gia tăng	-	93.202.856	93.202.856	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	238.644.029	44.794.602	283.438.631	-
Các khoản phí lệ phí, thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Phải thu</b>	<b>40.928.352</b>	<b>47.580.888</b>	<b>111.073.405</b>	<b>104.420.869</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	69.072.011	69.072.011
Thuế thu nhập cá nhân	573.858	-	34.775.000	35.348.858
Các khoản phí lệ phí, thuế khác	40.354.494	47.580.888	7.226.394	-

**5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2025	154.285.714	1.671.952.182	198.036.364	2.024.274.260
Số dư tại 31/12/2025	154.285.714	1.671.952.182	198.036.364	2.024.274.260
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2025	154.285.714	1.485.426.742	141.286.364	1.780.998.820
Khấu hao trong năm	-	99.560.160	30.800.000	130.360.160
Số dư tại 31/12/2025	154.285.714	1.584.986.902	172.086.364	1.911.358.980
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại 01/01/2025	-	186.525.440	56.750.000	243.275.440
Số dư tại 31/12/2025	-	86.965.280	25.950.000	112.915.280

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 870.674.260 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 870.674.260 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 86.965.792 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 186.525.693 đồng)

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

**5.11 Phải trả người bán**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.657.815.163</b>	<b>5.657.815.163</b>	<b>6.329.127.311</b>	<b>6.329.127.311</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 1	700.093.321	700.093.321	700.093.321	700.093.321
Chi Nhánh Sơn Tây-Công ty TNHH MTV Tây Bắc	8	8	1.272.483.192	1.272.483.192
Công ty TNHH XD và TM Tân Tiến Dũng	731.212.141	731.212.141	-	-
Đối tượng khác	4.226.509.693	4.226.509.693	4.356.550.798	4.356.550.798
<b>Tổng</b>	<b>5.657.815.163</b>	<b>5.657.815.163</b>	<b>6.329.127.311</b>	<b>6.329.127.311</b>

*Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

	700.093.321	700.093.321	700.093.321	700.093.321
--	-------------	-------------	-------------	-------------

**5.12 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.170.451.816</b>	<b>6.358.327.976</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	9.463.917.988	6.063.918.148
Đối tượng khác	706.533.828	294.409.828
<b>Tổng</b>	<b>10.170.451.816</b>	<b>6.358.327.976</b>

*Trong đó: Người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

	9.463.917.988	6.063.918.148
--	---------------	---------------

**5.13 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	615.524.992	594.934.590
Bảo hiểm thất nghiệp	124.834.998	98.605.956
Cổ tức phải trả	162.180.000	162.180.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác:	47.489.222.359	36.758.222.250
- Phải trả các đội thi công	46.952.038.264	35.886.753.905
- Các khoản phải trả khác	537.184.095	871.468.345
<b>Tổng</b>	<b>48.391.762.349</b>	<b>37.613.942.796</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Vay và Nợ thuê tài chính**

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>36.945.638.791</b>	<b>36.945.638.791</b>	<b>64.024.273.131</b>	<b>55.268.761.527</b>	<b>28.190.127.187</b>	<b>28.190.127.187</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (1)	29.997.375.941	29.997.375.941	50.896.010.280	44.758.761.527	23.860.127.188	23.860.127.188
Ngân hàng TMCP Bắc Á (2)	3.978.262.851	3.978.262.851	3.978.262.851	-	-	-
Vay cá nhân (3)	2.969.999.999	2.969.999.999	9.150.000.000	4.329.999.999	4.329.999.999	4.329.999.999
<b>Tổng</b>	<b>36.945.638.791</b>	<b>36.945.638.791</b>	<b>64.024.273.131</b>	<b>55.268.761.527</b>	<b>28.190.127.187</b>	<b>28.190.127.187</b>

**Trong đó vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)**

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/1619316/HĐTD ngày 10/07/2025. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 55.000.000.000 VND, trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh phát hành L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành L/C cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1619316/HĐTD ngày 04/12/2024 sang. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành L/C. Thời hạn cấp hạn mức 1 năm kể từ ngày kí hợp đồng. Biện pháp đảm bảo: hợp đồng cầm cố tài sản, cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, thế chấp quyền đòi nợ giữa Ngân hàng và Khách hàng; hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ 3 ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức Khương và vợ là bà Đỗ Thị Tuyết Chinh; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Bùi Văn Quân và Bà Nguyễn Thị Dung; hợp đồng cầm cố tiền gửi ký giữa Ngân hàng, ông Phạm Văn Khắc và Bà Nguyễn Thị Thu Trang...
- Hợp đồng tín dụng số 0000461153/2024/HĐTD-BAC A BANK ngày 30/10/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 0000486771/2024/HĐTD-BAC A BANK 103 ngày 19/12/2024. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa: 50.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán: 20.000.000.000 VND. Mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Quyền đòi nợ hình thành từ các hợp đồng, công trình do Bắc Á Bank cấp tín dụng.
- Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty, lãi suất 0%. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	10.600.000.000	1.432.445.058	654.712.708	12.687.157.766
Lãi trong năm trước	-	-	1.287.999.809	1.287.999.809
Số dư tại 31/12/2024	10.600.000.000	1.432.445.058	1.942.712.517	13.975.157.575
Số dư tại 01/01/2025	10.600.000.000	1.432.445.058	1.942.712.517	13.975.157.575
Lãi trong năm nay	-	-	131.597.520	131.597.520
Số dư tại 31/12/2025	10.600.000.000	1.432.445.058	2.074.310.037	14.106.755.095

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2025 thông qua phương án dự kiến chia cổ tức bằng 3% Vốn điều lệ. Tại thời điểm phát hành Báo cáo, Công ty chưa thực hiện chốt danh sách cổ đông để chia cổ tức.

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	5.406.000.000	5.406.000.000
Ông Lê Văn Bá	1.222.000.000	1.222.000.000
Cổ đông khác	3.972.000.000	3.972.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.600.000.000</b>	<b>10.600.000.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	10.600.000.000	10.600.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	10.600.000.000	10.600.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HUD 101**

Tầng 4, Tòa A, Số 168 Giải Phóng,

P. Phương Liệt, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****d. Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.060.000	1.060.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.060.000	1.060.000
Cổ phiếu phổ thông	1.060.000	1.060.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.060.000	1.060.000
Cổ phiếu phổ thông	1.060.000	1.060.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.432.445.058	1.432.445.058
<b>Tổng</b>	<b>1.432.445.058</b>	<b>1.432.445.058</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	67.439.726.493	46.929.372.433
<b>Tổng</b>	<b>67.439.726.493</b>	<b>46.929.372.433</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	63.522.980.528	42.620.643.559
<b>Tổng</b>	<b>63.522.980.528</b>	<b>42.620.643.559</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	588.247.516	379.053.628
<b>Tổng</b>	<b>588.247.516</b>	<b>315.645.052</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.390.406.734	1.712.272.836
<b>Tổng</b>	<b>1.390.406.734</b>	<b>1.712.272.836</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.428.222.602	2.228.098.026
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.620.960	10.870.500
Chi phí khấu hao	130.360.160	167.913.972
Thuế phí và lệ phí	3.998.114	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	239.379.793	520.596.182
Chi phí bằng tiền khác	83.010.108	36.936.491
<b>Tổng</b>	<b>2.890.591.737</b>	<b>2.967.415.171</b>

**6.6 Thu nhập khác, chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi thanh lý TSCĐ	-	1.754.458.716
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>1.754.458.716</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm và thuế	47.602.888	122.042.760
<b>Tổng</b>	<b>47.602.888</b>	<b>122.042.760</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(47.602.888)</b>	<b>1.632.415.956</b>

**6.7 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>176.392.122</b>	<b>1.640.510.451</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<b>Điều chỉnh tăng</b>	<b>47.580.888</b>	<b>122.042.760</b>
<i>Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm và thuế</i>	<i>47.580.888</i>	<i>122.042.760</i>
<b>Thu nhập chịu thuế, trong đó:</b>	<b>223.973.010</b>	<b>1.762.553.211</b>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động xây dựng</i>	<i>223.973.010</i>	<i>8.094.495</i>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	<i>-</i>	<i>1.754.458.716</i>
<b>Thuế suất hiện hành</b>		
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>44.794.602</b>	<b>352.510.642</b>
Từ hoạt động xây dựng	44.794.602	1.618.899
Từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	350.891.743

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	131.597.520	1.287.999.809
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	131.597.520	1.287.999.809
Cổ phiếu ưu đãi đang lưu hành trên thị trường (Cổ phiếu ưu đãi)	1.060.000	1.060.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	124	66

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

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	47.352.074.971	17.906.834.735
Chi phí nhân công	3.509.420.661	3.567.481.388
Chi phí sử dụng máy thi công	1.216.514.628	133.415.741
Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.360.160	167.913.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.583.229.500	20.301.838.771
Chi phí khác bằng tiền	4.172.178.631	269.138.524
<b>Tổng</b>	<b>75.963.778.551</b>	<b>42.346.623.131</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan của Công ty**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển HUD 1	Công ty mẹ
Thành viên chủ chốt của công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Đức Khương	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/01/2026)	134.558.928	160.380.000
Ông Trần Thế Tài	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/01/2026)	18.000.000	18.000.000
Ông Bùi Văn Quân	Thành viên HĐQT, Giám đốc	226.360.572	179.610.726
Ông Nguyễn Trung Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	212.903.124	170.950.453
Bà Vũ Thị Hồng Liễu	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/01/2026)	18.000.000	18.000.000
<b>Tổng</b>		<b>609.822.625</b>	<b>546.941.179</b>
<b>Ban kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Văn Thứ	Trưởng BKS	182.744.172	162.900.000
Ông Nguyễn Ngọc Thọ	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm ngày 07/5/2025)	164.444.817	-
Ông Lã Văn Hiệp	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 07/5/2025)	2.000.000	94.705.525
Ông Ngô Văn Hòa	Thành viên BKS	143.721.607	128.448.821
<b>Tổng</b>		<b>492.910.596</b>	<b>386.054.346</b>

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Bán hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển HUD 1	Công ty mẹ	Tạm ứng thi công công trình	3.399.999.840	-
		Giá trị thi công	98.196.740	-
<b>Giao dịch khác</b>				
Ông Bùi Văn Quân	Giám đốc	Vay vốn	530.000.000	2.040.000.000
		Trả nợ vay	255.000.000	800.000.000

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

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**d. Số dư với các bên liên quan**

<b>Khoản mục</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>Phải trả người bán</b>			<b>700.093.321</b>	<b>700.093.321</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty mẹ	Phải trả tiền thi công công trình	700.093.321	700.093.321
<b>Người mua trả trước</b>			<b>9.463.917.988</b>	<b>6.063.918.148</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty mẹ	Tạm ứng thi công công trình	9.463.917.988	6.063.918.148
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>			<b>965.000.000</b>	<b>1.240.000.000</b>
Ông Bùi Văn Quân	Giám đốc	Vay vốn	965.000.000	1.240.000.000

**7.3 Thông tin so sánh**

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Đỗ Thị Hà Anh

Kế toán trưởng

Phạm Văn Khắc

Giám đốc

Bùi Văn Quân

