

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III/2025**

Hà Nội - Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2025	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 3/2025 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/04/2025)
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 24/04/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên (Bãi nhiệm ngày 24/04/2025)

Ủy Ban kiểm toán

Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2025)

Ban Giám đốc

Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/07/2025)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Hội đồng quản trị, 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 Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính Quý 3/2025.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị,


CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phạm Cao Sơn

Phạm Cao Sơn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.297.010.452.997	1.921.529.223.346
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	102.281.271.245	28.483.991.638
1. Tiền	111		82.281.271.245	12.113.991.638
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	16.370.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.369.326.408	53.285.569.488
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.2	6.684.437.516	9.371.226.959
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	31.400.545.598	39.961.307.154
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.3	2.284.343.294	4.628.581.505
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(675.546.130)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6.4	2.128.032.729.344	1.829.417.032.726
1. Hàng tồn kho	141		2.128.032.729.344	1.829.417.032.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.327.126.000	10.342.629.494
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	727.361.338
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.199.611.956	7.923.608.417
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.5	3.127.514.044	1.691.659.739
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		98.660.572.858	101.783.339.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.601.000.000	9.601.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	6.3	9.601.000.000	9.601.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220	6.6	26.067.774.660	28.373.422.661
1. Tài sản cố định hữu hình	221		26.067.774.660	28.373.422.661
<i>Nguyên giá</i>	222		73.843.860.870	73.807.860.870
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(47.776.086.210)	(45.434.438.209)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		200.000.000	200.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	6.7	55.717.719.539	58.402.278.617
1. <i>Nguyên giá</i>	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(40.337.912.309)	(37.653.353.231)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		6.334.355.850	4.896.137.365
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		939.722.809	510.500.523
1. Chi phí trả trước dài hạn		6.8	939.722.809	510.500.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.395.671.025.855	2.023.312.562.512

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.729.793.963.998	1.596.055.932.989
(300 = 310+330)				
I. Nợ ngắn hạn	310		265.332.652.443	1.054.042.932.989
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	6.9	17.321.498.379	5.167.994.772
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		42.283.089	43.761.207
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.10	25.704.087	885.719.824.327
4. Phải trả người lao động	314		1.107.156.143	8.422.502.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.11	24.963.811.454	18.471.962
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		558.622.351	1.137.736.126
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	6.12	9.349.051.651	10.490.989.548
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.13	195.985.605.206	126.305.424.901
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.978.920.083	16.736.228.083
II. Nợ dài hạn	330		1.464.461.311.555	542.013.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	6.11	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.13	1.464.461.311.555	542.013.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		665.877.061.857	427.256.629.523
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	410	6.14	665.877.061.857	427.256.629.523
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		549.999.610.000	315.999.610.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(378.200.000)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.423.559.744	30.424.927.410
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.024.927.410	140.924.457.653
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.398.632.334	3.082.094.824
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.395.671.025.855	2.023.312.562.512

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025


Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3/2025	Quý 3/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.15	23.912.357.271	10.805.746.596
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		23.912.357.271	10.805.746.596
4. Giá vốn hàng bán	11	6.16	16.907.120.037	8.788.486.645
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		7.005.237.234	2.017.259.951
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.17	213.995.859	92.240.586
7. Chi phí tài chính	22	6.17	58.095.257	552.034.068
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.095.257	552.034.068
8. Chi phí bán hàng	24	6.18	2.836.954.057	479.231.513
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.19	363.728.984	683.437.031
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		3.960.454.795	394.797.925
11. Thu nhập khác	31		3.106.603	4.493.875
12. Chi phí khác	32		5.000	3.275.952
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		3.101.603	1.217.923
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3.963.556.398	396.015.848
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.20	488.217.299	85.090.527
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.475.339.099	310.925.321
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.21	63	16

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

CHỈ TIÊU		MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.15	23.912.357.271	10.805.746.596	37.246.746.070	17.669.985.887
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		23.912.357.271	10.805.746.596	37.246.746.070	17.669.985.887
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.16	16.907.120.037	8.788.486.645	25.071.103.693	14.739.820.366
5.	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.005.237.234	2.017.259.951	12.175.642.377	2.930.165.521
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.17	213.995.859	92.240.586	509.281.803	441.684.358
7.	Chi phí tài chính	22	6.17	58.095.257	552.034.068	808.297.903	1.614.530.351
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		58.095.257	552.034.068	-	-
8.	Chi phí bán hàng	24	6.18	2.836.954.057	479.231.513	3.236.325.876	(1.070.992.001)
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.19	363.728.984	683.437.031	1.215.158.258	1.629.303.098
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.960.454.795	394.797.925	7.425.142.143	1.199.008.431
11.	Thu nhập khác	31		3.106.603	4.493.875	84.641.567	22.639.676
12.	Chi phí khác	32		5.000	3.275.952	2.549.891	5.007.544
13.	Lợi nhuận khác	40		3.101.603	1.217.923	82.091.676	17.632.132
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.963.556.398	396.015.848	7.507.233.819	1.216.640.563
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.20	488.217.299	85.090.527	1.108.601.485	300.723.407
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.475.339.099	310.925.321	6.398.632.334	915.917.156
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.21	63	16	193	46

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập

Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung
6

Chủ tịch HĐQT

Phạm Cao Sơn


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)

		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
CHỈ TIÊU	MS	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	41.887.942.761	35.616.562.944
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(224.234.589.648)	(25.767.001.886)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(14.553.742.715)	(68.557.303)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(975.170.167)	(8.749.413.580)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(783.722.870)	(257.190.733)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	38.343.195.156	13.180.742.401
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(270.131.728.945)	(71.144.384.996)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(430.447.816.428)	(57.189.243.153)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	13.968.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	337.708.851	1.217.525.373
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	337.708.851	15.185.525.373
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ cổ đông	31	234.000.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	286.590.706.839	44.103.398.086
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(16.683.319.695)	(17.734.078.839)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	503.907.387.144	26.369.319.247
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	73.797.279.567	(15.634.398.533)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	28.483.991.638	51.556.710.801
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	102.281.271.205	35.922.312.268

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT




Phạm Cao Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ
tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 549.999.610.000 đồng, được chia thành 54.999.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đầu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính Quý 3/2025 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Quý.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 3 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 3/2025 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

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

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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:

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

	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định 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 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.014.079.841	7.660.301.340
Tiền gửi ngân hàng	81.267.191.404	4.453.690.298
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội Tiền đang chuyển	20.000.000.000	16.370.000.000
	20.000.000.000	16.370.000.000
Tổng	102.281.271.245	28.483.991.638

6.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Khách hàng thuê Tòa nhà văn phòng	203.424.493	408.502.502
Khách hàng mua nhà dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	1.743.772.416	2.579.504.387
Khách hàng mua nhà Dự án CT17, KĐT Việt Hưng	2.292.854.242	2.394.553.242
Khách hàng mua nhà dự án hỗn hợp 05, KĐT Việt Hưng		675.546.130
Khách hàng mua nhà Dự án Khu B Bắc Ninh	2.031.693.726	2.031.693.726
Các khách hàng khác	412.692.639	1.281.426.972
Tổng	6.684.437.516	9.371.226.959

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng	7.482.006.688	-
Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC	3.971.071.673	-
Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc	4.413.286.058	-
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	1.575.468.892	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	5.689.129.276	10.345.788.569
Công ty cổ phần xây dựng 201	-	4.853.877.628
Công ty cổ phần xây dựng cơ điện Hưng Thịnh	2.776.413.269	-
Công ty Cổ phần xây dựng GM	704.422.875	3.409.535.379
Công ty TNHH Bé tông Thăng Long Hà Nội	657.791.123	-
Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM	645.095.455	645.095.455
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thành Phương	490.355.505	-
Trung tâm tư vấn thiết kế, quy hoạch và giám định chất lượng công trình xây dựng	476.375.939	
Công ty TNHH tư vấn khảo sát và dịch vụ đất đai Thành Đông	433.543.764	
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	406.080.960	479.364.750
Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ASCO	292.334.000	
Công ty cổ phần VIMECO		17.217.146.449
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam		1.170.180.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	1.387.170.121	1.840.318.924
Tổng	31.400.545.598	39.961.307.154

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.3 Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	2.284.343.294	-	4.628.581.505	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	165.296.051	-	130.479.525	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	257.250.001	-	257.250.001	-
Tiền số đo phải trả	301.605.178	-	315.301.052	-
Chi phí bảo trì	422.020.620	-	1.229.765.113	-
Tạm ứng	292.800.000	-	934.503.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	250.941.205	-	66.658.363	-
Tiền phí bảo trì ứng trước cho các căn chung cư chưa bán	544.642.475	-	-	-
Các khoản phải thu khác	49.787.764	-	1.694.624.451	-
		-	-	-
Các khoản phải thu khác dài hạn	9.601.000.000	-	9.601.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	9.601.000.000	-	9.601.000.000	-
Tổng	11.885.343.294	-	14.229.581.505	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.4 Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.127.750.867.034	-	1.829.155.321.888	-
Hàng hóa	281.862.310		261.710.838	
Tổng	2.128.032.729.344	-	1.829.417.032.726	-

(*) Chi tiết các dự án dở dang

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	2.070.287.060.245	1.754.917.962.350
Dự án KĐT Đồng Tâm 1, tp Yên Bái, tỉnh Yên Bái	42.300.896.491	38.732.421.327
Dự án Nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh	5.417.772.527	27.991.248.793
Các dự án khác	9.745.137.771	7.513.689.418
Tổng	2.127.750.867.034	1.829.155.321.888

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.5 Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước:

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	12.472.966	-	-	12.472.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.618.804.507	1.108.601.485	2.465.637.431	2.975.840.453
Thuế thu nhập cá nhân	60.382.266	60.382.266	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất		34.018.875.936	34.158.076.561	139.200.625
Tổng	1.691.659.739	35.187.859.687	36.623.713.992	3.127.514.044

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01/2025	65.776.677.320	213.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.807.860.870
Tăng trong kỳ		36.000.000	-		-
XDCB hoàn thành		-	-		36.000.000
Mua trong năm	-	36.000.000		-	36.000.000
Giảm trong kỳ					-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Giảm khác	-		-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	65.776.677.320	249.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.843.860.870
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2025	37.518.823.003	130.991.203	6.569.327.647	1.215.296.356	45.434.438.209
Tăng trong kỳ	2.308.868.532	15.368.190	8.387.868	9.023.411	2.341.648.001
Trích khấu hao	2.308.868.532	15.368.190	8.387.868	9.023.411	2.341.648.001
Mua trong năm					-
Giảm trong kỳ					-
Thanh lý					-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2025	39.827.691.535	146.359.393	6.577.715.515	1.224.319.767	47.776.086.210
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2025	28.257.854.317	82.736.070	9.504.167	23.328.107	28.373.422.661
Tại ngày 30/09/2025	25.948.985.785	103.367.880	1.116.299	14.304.696	26.067.774.660

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

Tài sản cố định vô hình:	Phân mềm kế toán	Tổng
<i>Nguyên giá</i>		
Tại ngày 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 30/06/2025	200.000.000	200.000.000
<i>Hao mòn lũy kế</i>		
Tại ngày 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 30/06/2025	200.000.000	200.000.000
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	-

6.7 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nhà cửa Vật kiến trúc				-
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	37.653.353.231	2.684.559.078	-	40.337.912.309
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	37.653.353.231	2.684.559.078	-	40.337.912.309
- Giá trị còn lại	58.402.278.617	(2.684.559.078)	-	55.717.719.539
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	58.402.278.617	(2.684.559.078)	-	55.717.719.539

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.8 Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ
 Chi phí trả trước khác
Tổng

Mẫu B 09A-DN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
	441.816.601	166.696.811
	497.906.208	343.803.712
	939.722.809	510.500.523

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty cổ phần VIMECO	7.954.880.781	7.954.880.781	-	-
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352	2.408.680.352	2.408.680.352	2.408.680.352
Công ty TNHH Cây xanh và xây dựng Tân Tiến	1.834.881.024	1.834.881.024		
Công ty cổ phần Xuân Mỹ	1.386.388.637	1.386.388.637		
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	891.756.800	891.756.800
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	444.652.155	444.652.155	410.029.951	410.029.951
Công ty cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh	323.225.301	323.225.301	18.614.456	18.614.456
Công ty cổ phần xây dựng 201	261.549.309	261.549.309		
Công ty cổ phần VIWASEEN 6	213.163.400	213.163.400	213.163.400	213.163.400
Công ty cổ phần Hương Thịnh	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCV	160.810.000	160.810.000	160.810.000	160.810.000
Công ty TNHH thương mại và kỹ thuật BKE Việt Nam	107.793.737	107.793.737	107.793.737	107.793.737
Các khoản phải trả người bán ngắn khác có số dư dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.123.716.883	1.123.716.883	747.146.076	747.146.076
Tổng	17.321.498.379	17.321.498.379	5.167.994.772	5.167.994.772

6.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

	Số đầu kỳ		Số phải nộp		Số đã thực nộp		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	463.708.331	438.004.244		25.704.087		
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	885.719.824.327	885.719.824.327		885.719.824.327		-		
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	-	3.000.000	3.000.000		-		
Tổng	885.719.824.327	885.719.824.327	466.708.331	886.160.828.571		25.704.087		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.11 Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	24.963.811.454	18.471.962
Chi phí phải trả ngắn hạn liên quan đến tăng vốn điều lệ	24.963.811.454	18.471.962
Dài hạn		
Tổng	-	-
	24.963.811.454	18.471.962

6.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	244.592.803	244.592.803
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.175.040.191	9.558.335.534
Tiền phí dịch vụ	3.403.076	3.403.076
Tiền bảo trì	558.794	10.277.957
Cổ tức phải trả	222.499.500	222.499.500
Tiền làm sổ đỏ của dân	409.992.615	451.880.678
Các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	292.964.672	
Tổng	9.349.051.651	10.490.989.548

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.13 Vay và nợ thuế tài chính

	30/09/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	195.985.605.206	195.985.605.206	85.863.500.000	16.183.319.695	126.305.424.901	126.305.424.901
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	987.105.206	987.105.206		14.833.319.695	15.820.424.901	15.820.424.901
Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024	133.488.500.000	133.488.500.000	24.353.500.000	1.350.000.000	110.485.000.000	110.485.000.000
Vay cá nhân theo NQ số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025	61.510.000.000	61.510.000.000	61.510.000.000			
Vay dài hạn	1.464.461.311.555	1.464.461.311.555	922.948.311.555	500.000.000	542.013.000.000	542.013.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	1.217.831.311.555	1.217.831.311.555	919.308.311.555		298.523.000.000	298.523.000.000
Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024	246.630.000.000	246.630.000.000	3.640.000.000	500.000.000	243.490.000.000	243.490.000.000
Tổng	1.660.446.916.761	1.660.446.916.761	1.008.811.811.555	16.683.319.695	668.318.424.901	668.318.424.901

- 1) 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 Tò, Bắc Ninh (Biệt thự và liên 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,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

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.

2) Căn cứ theo Nghị quyết số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2024 – 2028; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước, giá trị huy động 379.000.000.000 đồng.

3) Căn cứ theo Nghị quyết số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2025 – 2026 với thời hạn 12 tháng; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, giá trị huy động 124.000.000.000 đồng.

4) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 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). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở L C tối đa là 1.419.721.000.000 đồng; 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 có 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, Hoàng Mai, 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, Long Biên, 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 Tổ, thành phố Bắc Ninh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.14 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Cổ phần	Vốn đã ghi nhận			
		Số tiền	Tỷ lệ	30/09/2025	
				VND	VND
	SL		%		
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	28.049.981	280.499.810.000	51,00%	280.499.810.000	161.160.000.000
Bà Phạm Thị Linh	2.784.939	27.849.390.000	5,06%	27.849.390.000	16.005.400.000
Các cổ đông khác	24.165.041	241.650.410.000	43,94%	241.650.410.000	138.834.210.000
Tổng	54.999.961	549.999.610.000	100%	549.999.610.000	315.999.610.000

b. Số cổ phần

	30/06/2025		01/01/2025	
	Cổ phiếu		Cổ phiếu	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.999.961		31.599.961	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.999.961		31.599.961	
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961		31.599.961	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.999.961		31.599.961	
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961		31.599.961	
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000		10.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Tại ngày 01/01/2024	200.000.000.000		80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tăng trong kỳ	115.999.610.000		-	3.819.884.933	119.819.494.933
Tăng vốn trong năm	115.999.610.000		-		115.999.610.000
Lãi trong năm	-		-	3.819.884.933	3.819.884.933
Giảm trong năm	-		-	(117.401.510.000)	(117.401.510.000)
Trích lập các quỹ	-		-	(947.700.000)	(947.700.000)
Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân phối	-		-	(115.999.610.000)	(115.999.610.000)
Chỉ thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-		-	(454.200.000)	(454.200.000)
Tại ngày 31/12/2024	315.999.610.000		80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tại ngày 01/01/2025	315.999.610.000		80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tăng trong kỳ	234.000.000.000		-	6.398.632.334	240.398.632.334
Lãi trong năm	-		-	6.398.632.334	6.398.632.334
Tăng vốn trong kỳ	234.000.000.000		-		234.000.000.000
Giảm trong kỳ	-		-	(1.400.000.000)	(1.778.200.000)
Trích lập các quỹ	-	(378.200.000)	-	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-		-		(378.200.000)
Tại ngày 30/09/2025	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	35.423.559.744	665.877.061.857

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.15 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản
 Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

Tổng

Các khoản giảm trừ

Doanh thu thuần

Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
21.211.685.463	6.986.835.280
2.700.671.808	3.818.911.316
23.912.357.271	10.805.746.596
-	-
23.912.357.271	10.805.746.596

6.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản
 Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

Tổng

Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
15.105.202.185	7.221.995.485
1.801.917.852	1.566.491.160
16.907.120.037	8.788.486.645

6.17 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi

Tổng

Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

Tổng

Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính

Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
213.995.859	92.240.586
213.995.859	92.240.586
58.095.257	552.034.068
58.095.257	552.034.068
155.900.602	(459.793.482)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.18 Chi phí bán hàng

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	2.836.954.057	479.231.513
Tổng	2.836.954.057	479.231.513

6.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	202.426.956	352.906.491
Chi phí khấu hao TSCĐ	40.817.149	119.050.864
Thuế, phí, lệ phí	5.047.395	2.512.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.052.684	194.272.697
Chi phí bằng tiền khác	384.800	14.694.778
Tổng	363.728.984	683.437.031

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6.20 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.963.556.398	396.015.848
Tổng thu nhập tính thuế	918.616.591	1.388.242.658
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	-	(933.353.249)
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	3.044.939.807	(58.873.561)
Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	183.723.318	277.648.532
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ	304.493.981	(186.670.649)
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	488.217.299	(5.887.356)
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp		
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	488.217.299	85.090.527
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		

6.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.475.339.099	310.925.321
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.475.339.099	310.925.321
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	54.999.961	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	63	16

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các Bên liên quan

a) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán			5.689.129.276	10.345.788.569
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	5.689.129.276	10.345.788.569
Phải thu khách hàng			183.420.889	-
Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Doanh thu kinh doanh	183.420.889	
Phải trả người bán			16.037.100	295.673.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông sáng lập	Phải trả người bán	16.037.100	295.673.800
Vay cá nhân			37.200.000.000	36.200.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	24.500.000.000	24.500.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Vay cá nhân	8.500.000.000	8.500.000.000
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	Vay cá nhân		500.000.000
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	Vay cá nhân		500.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2.000.000.000	

b) Giao dịch với các Bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2024 VND
Giao dịch mua hàng			-	-
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	126.005.000	140.838.500
Giao dịch khác				
Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	2.000.000.000	-
Lê Quốc Chung	Người nội bộ	Vay cá nhân	(500.000.000)	500.000.000
Nguyễn Văn Hường	Người nội bộ	Vay cá nhân	(500.000.000)	500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

c) Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc

Thù lao của Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 30/09/2024 VND
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên HĐQT	Thù lao	135.000.000	81.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên HĐQT	Thù lao	63.000.000	48.600.000
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên HĐQT	Thù lao	54.000.000	8.100.000
Bà Trần Thị Hải Lý	Ủy viên HĐQT	Thù lao	18.000.000	0
Cộng			270.000.000	137.700.000

Thù lao của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 30/09/2024 VND
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban kiểm soát	Thù lao	28.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Thành viên ban kiểm soát	Thù lao	14.000.000	18.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên ban kiểm soát	Thù lao	21.000.000	24.300.000
Cộng			63.000.000	78.300.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Tiền lương của chủ tịch HĐQT, Ban giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 30/09/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 1/1/2024 đến 30/09/2024 VND
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật	Lương	350.399.706	258.024.297
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc Ủy viên HĐQT	Lương	326.091.319	251.287.833
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó giám đốc Ủy viên HĐQT	Lương	191.833.943	118.960.969
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó giám đốc	Lương	340.287.726	224.962.999
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó giám đốc	Lương	332.653.758	251.256.752
Ông Lê Quốc Chung	Kế Toán trưởng	Lương	306.655.908	220.425.483
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị công ty	Lương	242.261.387	38.864.616
Cộng			2.090.183.747	1.363.782.949

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính	30/09/2025	01/01/2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.281.271.245	28.483.991.638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	18.569.780.810	22.925.262.334
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	120.851.052.055	51.409.253.972

Công nợ tài chính

Các khoản vay	1.660.446.916.761	668.318.424.901
Phải trả người bán và phải trả khác	26.670.550.030	15.658.984.320
Chi phí phải trả	24.963.811.454	18.471.962
Tổng	1.712.081.278.245	683.995.881.183

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phải sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 3/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
30/09/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.281.271.245	-	102.281.271.245
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.968.780.810	9.601.000.000	18.569.780.810
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-
01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.483.991.638	-	28.483.991.638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	13.324.262.334	9.601.000.000	22.925.262.334
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/09/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn