

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I năm 2026



Thanh Hoá, tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		532.365.987.615	567.584.997.315
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	69.395.090.301	93.267.723.620
1. Tiền	111		4.395.090.301	13.267.723.620
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	80.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.034.039.021	1.916.039.021
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	2.034.039.021	1.916.039.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.106.208.004	80.538.751.070
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	46.513.085.854	50.314.701.839
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	13.230.147.118	8.836.271.230
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	31.472.883.891	33.497.686.860
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(12.109.908.859)	(12.109.908.859)
IV. Hàng tồn kho	140		374.754.508.418	385.455.960.365
1. Hàng tồn kho	141	5.7	374.754.508.418	385.455.960.365
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		7.076.141.871	6.406.523.239
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	7.076.141.871	6.406.523.239
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		10.476.187.644	7.220.650.967
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.449.819.000	3.449.819.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	3.449.819.000	3.449.819.000
II. Tài sản cố định	220		4.629.043.503	2.929.781.194
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	4.549.321.753	2.929.781.194
- Nguyên giá	222		15.467.491.888	13.765.147.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.918.170.135)	(10.835.366.519)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	79.721.750	-
- Nguyên giá	228		80.185.186	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(463.436)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.397.325.141	841.050.773
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.10	2.397.325.141	841.050.773
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(280 = 100+200)	280		542.842.175.259	574.805.648.282

05765
CÔNG
PHẦN
A XÂY
HU
ANH H

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		321.535.238.317	354.289.882.995
I. Nợ ngắn hạn	310		208.847.986.832	260.736.062.593
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	21.757.099.161	36.334.122.546
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	17.524.694.944	17.802.890.048
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.13	-	7.500.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	538.352.655	3.948.013.576
5. Phải trả người lao động	315		2.456.604.624	9.248.233.463
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	1.590.597.693	1.676.460.969
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	63.985.635.493	88.436.229.833
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	7.777.649.888	8.255.334.170
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.11	47.083.155.470	43.889.734.052
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.19	43.085.740.177	40.541.487.209
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.048.456.727	3.103.556.727
II. Nợ dài hạn	330		112.687.251.485	93.553.820.402
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.11	43.058.221.509	23.924.790.426
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.19	69.629.029.976	69.629.029.976
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		221.306.936.942	220.515.765.287
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		31.949.410.000	31.949.410.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27.928.584.321	27.137.412.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		26.340.261.441	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.588.322.880	27.137.412.666
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		542.842.175.259	574.805.648.282

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Người lập

PT Phòng TCKT

Chủ tịch HĐQT







Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thuý An

Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý I năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	42.760.030.515	40.512.405.863
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		42.760.030.515	40.512.405.863
4. Giá vốn hàng bán hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	29.799.741.197	27.216.029.751
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		12.960.289.318	13.296.376.112
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	788.932.721	3.533.366
8. Chi phí tài chính	23	6.4	1.155.497.191	5.407.762.610
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		<i>1.155.497.191</i>	<i>5.407.762.610</i>
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	4.515.889.332	2.070.677.398
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	5.082.819.598	3.799.025.890
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		2.995.015.918	2.022.443.580
12. Thu nhập khác	31	6.5	193.391.034	268.661.433
13. Chi phí khác	32	6.5	937.440.926	169.202.566
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(744.049.892)	99.458.867
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		2.250.966.026	2.121.902.447
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	662.643.146	275.739.052
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.588.322.880	1.846.163.395
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	106	123

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Người lập

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thuý An

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý I năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.250.966.026	2.121.902.447
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		83.267.052	39.286.025
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(788.932.721)	(3.533.366)
- Chi phí đi vay	06		1.155.497.191	5.407.762.610
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.700.797.548	7.565.417.716
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.432.543.066	(9.590.510.683)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.701.451.947	12.835.148.031
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(56.466.186.464)	1.187.868.392
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.556.274.368)	54.239.115
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.155.497.191)	(5.407.762.610)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.384.689.285)	(1.531.796.868)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.959.220.926	4.948.355.365
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(36.768.633.821)	10.060.958.458
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		(1.930.851.999)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.930.851.999)	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		26.839.748.848	20.683.312.771
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.512.896.347)	(30.870.549.683)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.500.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.826.852.501	(10.187.236.912)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(23.872.633.319)	(126.278.454)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		93.267.723.620	9.287.037.839
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	69.395.090.301	9.160.759.385

Người lập

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thuý An

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng phát triển đô thị số 4. Ngày 23/7/2004, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 theo Giấy đăng ký kinh doanh số 2603000195 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Thanh Hoá (nay là Sở Tài chính Thanh Hoá) cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi các lần và lần 13 (mười ba) ngày 19/12/2025 về việc thay đổi bổ sung người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 13 (mười ba) ngày 19/12/2025 là: 150.000.000.000 đồng. (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch tại thị trường chứng khoán Upcom.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kê kê, xây dựng cầu cảng, thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hòa, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động, chống đột nhập, hệ thống mạng máy vi tính, điện thoại, chống sét, chống mối;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sản giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; Sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Kiốt. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Công ty là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

- Xí nghiệp Xây lắp số 1: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;
- Xí nghiệp Xây lắp số 2: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

1.6 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ:

Số lao động của Công ty tại thời điểm 31/3/2026 là 87 người (tại thời điểm 31/12/2025 là 85 người).

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

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 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập cho kỳ kế toán 3 tháng từ ngày 01/01 đến ngày 31/3.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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 này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Báo cáo tài chính 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.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

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 trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 55
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Giá trị đầu giá biển số xe ô tô được xác định theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao là: 10 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ 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: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết, khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận Công ty trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- 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.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải trả là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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

- Chi phí đầu tư bất động sản: Trích trước theo tỷ lệ chi phí trên doanh thu dự kiến tại phương án kinh doanh dự án đã được phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho hoạt động mua bán nhà ở và số tiền nhận trước khi cho thuê tài sản

Hàng năm tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với giá trị bàn giao trong năm.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào trong kỳ phù hợp với giá trị bàn giao trong năm và thời gian thuê tài sản.

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 năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí tái đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, chi phí bán hàng các dự án, chi phí dự phòng nghĩa vụ với ngân sách nhà nước tại các dự án.

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”.

Trong kỳ, có 795.674.786 đồng (cùng kỳ năm trước: 3.982.094.028 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi được xác định là khoản chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu xây dựng, doanh thu bán bất động sản, doanh thu bất động sản phân lô bán nền và doanh thu 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 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.

Doanh thu bán bất động sản

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

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.

- 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.

- 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.

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 đồng thời tất cả 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.

- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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 kế toán chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí bán hàng được xác định theo tỷ lệ doanh thu thực hiện trong kỳ đã được phê duyệt tại phương án kinh doanh. Chi phí bán hàng được điều chỉnh giảm khi kết thúc giai đoạn bán hàng, sau bán hàng của các sản phẩm đã kinh doanh nhưng không sử dụng hết.

0576
CÔNG
PHÂN
A XÂY
HI
ANH H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

- Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các khoản chi phí về lương quản lý doanh nghiệp, các khoản bảo hiểm, kinh phí công đoàn, chi phí vật liệu mua ngoài, thuế, phí, lệ phí, trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và các khoản bằng tiền khác.

- Nguyên tắc ghi nhận khoản dự phòng dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính và Thông tư số 24/2022/TT-BTC của Bộ Tài chính: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 8 năm 2019.

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 năm.

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

Công ty áp dụng hai mức thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành: áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở xã hội và thuế suất thuế TNDN 20% trên thu nhập chịu thuế đối với các hoạt động khác.

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.

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 sau khi trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 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

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 điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, trong đó lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản trên địa bàn duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

33-C
TY
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
HUD4
ĐẠI TH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	873.358.045	3.444.586.379
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	3.521.732.256	9.823.137.241
Tiền đang chuyển	-	-
Tương đương tiền (**)	65.000.000.000	80.000.000.000
Cộng	69.395.090.301	93.267.723.620

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng BIDV Thanh Hoá (1)	3.051.256.474	752.878.344
Ngân hàng Tpbank Thanh Hoá (2)	466.248.630	9.026.749.514
Đối tượng khác	4.227.152	43.509.383
Cộng	3.521.732.256	9.823.137.241

(*) Chi tiết tương đương tiền:

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng BIDV Thanh Hoá (1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng Tpbank Thanh Hoá (2)	55.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	65.000.000.000	80.000.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/3/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	2.034.039.021	2.034.039.021	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
Tiền gửi có kỳ hạn	2.034.039.021	2.034.039.021	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (i)	2.034.039.021	2.034.039.021	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
Cộng	2.034.039.021	2.034.039.021	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Thanh Hóa với lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	46.513.085.854	(4.555.239.933)	50.314.701.839	(4.555.239.933)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.340.089.667		4.154.755.770	
Công ty Phân lân nung chảy Văn Điển	15.182.111.100		15.182.111.100	
Phải thu các khách hàng khác	26.990.885.087	(4.555.239.933)	30.977.834.969	(4.555.239.933)
Cộng	46.513.085.854	(4.555.239.933)	50.314.701.839	(4.555.239.933)

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 8.1)

5.4 Trả trước cho người bán

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	13.230.147.118	(706.757.542)	8.836.271.230	(706.757.542)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VIET-ANNE	469.951.857	(469.951.857)	469.951.857	(469.951.857)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn 2.36			1.509.989.600	
Phòng TCKH - UBND Thị xã Bim Sơn	1.220.006.000		1.220.006.000	
Hội đồng BTHT và TĐC phường Bim Sơn	5.720.796.577			
Công ty CP Cầu đường 5	2.640.953.000			
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại tổng hợp Quang Tuấn			1.514.891.545	
Trả trước cho người bán khác	3.178.439.684	(236.805.685)	4.121.432.228	(236.805.685)
Cộng	13.230.147.118	(706.757.542)	8.836.271.230	(706.757.542)

Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 8.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.5 Phải thu khác

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	31.472.883.891	(6.847.911.384)	33.497.686.860	(6.847.911.384)
Tạm ứng	27.407.005.993	(6.847.911.384)	27.798.455.648	(6.847.911.384)
Tài sản khác	4.065.877.898	-	5.699.231.212	-
+ Phải thu các đơn vị thi công về giá trị vượt quyết toán theo Kết luận Kiểm toán Nhà nước	4.021.415.194		4.901.198.508	
+ Các khoản phải thu khác	44.462.704		798.032.704	
Dài hạn	3.449.819.000	-	3.449.819.000	-
Ký cược, ký quỹ	3.449.819.000		3.449.819.000	
Cộng	34.922.702.891	(6.847.911.384)	36.947.505.860	(6.847.911.384)

5.6 Nợ xấu

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	12.109.908.859	-	12.109.908.859	-
<i>Trong đó:</i>	Quá hạn 6 tháng-1 năm	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Chi tiết theo khoản mục				
Xí nghiệp 406				2.675.125.126
Công ty cổ phần Kết cấu Không gian				818.003.857
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIET-ANNE				469.951.857
Đường GT phân trại K5-K6				538.029.916
Đội xây lắp số 9				645.079.147

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Đội xây dựng Công ty	1.105.470.329
Đội xây CT lõi Linh Đàm	1.668.231.461
Đội xây dựng 15	1.304.602.368
Các khoản nợ xấu khác	2.885.414.798
Cộng	12.109.908.859

5.7 Hàng tồn kho

	31/3/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	162.573.533	-	160.949.366	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	334.946.461.281	-	341.958.092.203	-
<i>Dự án Khu sinh thái Sông Đơ</i>	241.801.399.427		206.747.726.534	
<i>Dự án KCN Bim Sơn</i>	173.279.679.546		20.588.012.491	
<i>Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng</i>	100.400.074.175		103.772.520.726	
<i>Các dự án khác</i>			10.849.832.452	
Sản phẩm	39.645.473.604	-	43.336.918.796	-
Cộng	374.754.508.418	-	385.455.960.365	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

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 dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	221.390.000	13.765.147.713
Mua trong năm			1.544.809.091	157.535.084	1.702.344.175
Số dư tại 31/3/2026	<u>5.759.134.394</u>	<u>2.348.836.419</u>	<u>6.980.595.991</u>	<u>378.925.084</u>	<u>15.467.491.888</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	4.911.799.714	406.240.905	5.435.786.900	81.539.000	10.835.366.519
Khấu hao trong kỳ	39.286.025	7.509.645	28.238.446	7.769.500	82.803.616
Số dư tại 31/3/2026	<u>4.951.085.739</u>	<u>413.750.550</u>	<u>5.464.025.346</u>	<u>89.308.500</u>	<u>10.918.170.135</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	847.334.680	1.942.595.514	-	139.851.000	2.929.781.194
Tại 31/3/2026	<u>808.048.655</u>	<u>1.935.085.869</u>	<u>1.516.570.645</u>	<u>289.616.584</u>	<u>4.549.321.753</u>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là: 1.310.920.238 đồng (tại ngày 01/01/2026 là: 1.338.345.634 đồng);
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng chủ yếu là các xe ô tô, hạ tầng trụ sở công ty; giá trị nguyên giá là: 5.740.282.872 đồng (tại ngày 01/01/2026 là: 7.993.786.061 đồng);
- TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý là: Xe LEXUS GS 350, BKS: 30N 9668; nguyên giá: 1.671.771.429 đồng, đã khấu hao hết;
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: Trong kỳ mua mới 01 xe ô tô TOYOTA CAMRY HEV và trang bị điều hoà, màn hình LED phục vụ sản xuất kinh doanh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	-	-	-	-
Mua trong kỳ			80.185.186	80.185.186
Số dư tại 31/03/2026	-	-	80.185.186	80.185.186
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ			463.436	463.436
Số dư tại 31/03/2026	-	-	463.436	463.436
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	-	-	-	-
Tại 31/03/2026	-	-	79.721.750	79.721.750

Trong kỳ tăng TSCĐ vô hình là giá trị đầu giá 02 biển xe ô tô của Công ty.

5.10 Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	2.397.325.141	841.050.773
Công cụ, dụng cụ	1.386.061.135	841.050.773
Chi phí chờ phân bổ khác	1.011.264.006	
Cộng	2.397.325.141	841.050.773



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.11 Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	47.083.155.470	6.206.317.765	3.012.896.347	43.889.734.052
<i>Vay</i>	<i>47.083.155.470</i>	<i>6.206.317.765</i>	<i>3.012.896.347</i>	<i>43.889.734.052</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	13.653.155.470	6.206.317.765	1.492.896.347	8.939.734.052
Vay cá nhân (2)	33.430.000.000		1.520.000.000	34.950.000.000
Dài hạn	43.058.221.509	20.633.431.083	1.500.000.000	23.924.790.426
<i>Vay</i>	<i>43.058.221.509</i>	<i>20.633.431.083</i>	<i>1.500.000.000</i>	<i>23.924.790.426</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hoá (3)	43.058.221.509	20.633.431.083	1.500.000.000	23.924.790.426
Cộng	90.141.376.979	26.839.748.848	4.512.896.347	67.814.524.478

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/289345/HĐTD ký ngày 24/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 30/10/2026. Thời hạn vay: được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể (11 tháng kể từ ngày giải ngân HĐTD 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.

(2) Các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu 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 Sơn, 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.

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.12 Phải trả người bán

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	21.757.099.161	36.334.122.546
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	693.057.077	693.057.077
Công ty xây dựng và Kinh doanh Ngọc Anh	1.506.474.153	1.506.474.153
Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	942.452.000	942.452.000
Phải trả các đối tượng khác	18.615.115.931	33.192.139.316
Cộng	21.757.099.161	36.334.122.546
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 8.1)</i>	-	-

5.13 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	7.500.000.000

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	17.524.694.944	17.802.890.048
Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	5.279.157.598	5.365.211.560
Các đối tượng khác	12.245.537.346	12.437.678.488
Cộng	17.524.694.944	17.802.890.048
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 8.1)</i>	-	-

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	31/03/2026 VND
Phải nộp	3.948.013.576	3.505.462.557	6.915.123.478	538.352.655
Ngắn hạn	3.948.013.576	3.505.462.557	6.915.123.478	538.352.655
Thuế giá trị gia tăng	3.666.954.389	1.547.977.938	5.214.932.327	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		991.859.935	991.859.935	-
Thuế thu nhập cá nhân	281.059.187	528.864.504	271.571.036	538.352.655
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		436.760.180	436.760.180	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

Phải thu	6.406.523.239	669.618.632	-	7.076.141.871
Ngắn hạn	6.406.523.239	669.618.632	-	7.076.141.871
Thuế giá trị gia tăng	6.045.501.323	276.789.282		6.322.290.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	361.021.916	392.829.350		753.851.266

5.16 Chi phí phải trả

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.590.597.693	1.676.460.969
- Chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán:	1.572.938.743	1.658.802.019
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn, Sầm Sơn	229.564.068	229.564.068
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh	40.295.636	40.295.636
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đơ	177.666.448	220.944.724
+ Dự án Chung cư TNT tại lô C5 Nam Thành phố	28.492.317	28.492.317
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	1.096.920.274	1.139.505.274
- Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
Cộng	1.590.597.693	1.676.460.969

5.17 Phải trả khác

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	7.777.649.888	8.255.334.170
Kinh phí công đoàn	3.677.102	123.088.523
Bảo hiểm xã hội	260.221.242	-
Bảo hiểm y tế	47.328.544	-
Bảo hiểm thất nghiệp	20.362.852	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.446.060.148	8.132.245.647
Phải trả các đội xây lắp	4.488.880.457	5.081.008.353
Phải trả phải nộp khác	2.957.179.691	3.051.237.294
Cộng	7.777.649.888	8.255.334.170

5.18 Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	63.985.635.493	88.436.229.833
Doanh thu chưa thực hiện dự án Sông Đơ	63.985.635.493	88.217.570.785
Doanh thu chưa thực hiện dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa		218.659.048
Cộng	63.985.635.493	88.436.229.833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.19 Dự phòng phải trả

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	31/03/2026 VND
Ngắn hạn	40.541.487.209	4.551.889.332	2.007.636.364	43.085.740.177
Dự phòng chi phí bán hàng, chi phí tài chính tại dự án KCN Bim Sơn	34.089.439.971		2.007.636.364	32.081.803.607
Dự phòng chi phí bán hàng phải trả tại dự án sông Đơ	6.452.047.238	4.551.889.332		11.003.936.570
Dài hạn	69.629.029.976	-	-	69.629.029.976
Dự phòng tái đầu tư tại dự án KCN Bim Sơn	35.100.543.498			35.100.543.498
Dự phòng tiền thuê đất tại dự án KCN Bim Sơn	34.528.486.478			34.528.486.478
Cộng	110.170.517.185	4.551.889.332	2.007.636.364	112.714.770.153

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Quý I năm 2026

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>LNST chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư tại 01/01/2025	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	10.266.087.834	203.644.440.455
Lãi trong năm trước	-	-	-	27.137.412.666	27.137.412.666
Chi cổ tức	-	-	-	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.521.087.834)	(2.521.087.834)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(245.000.000)	(245.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	<u>150.000.000.000</u>	<u>31.949.410.000</u>	<u>11.428.942.621</u>	<u>27.137.412.666</u>	<u>220.515.765.287</u>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.588.322.880	1.588.322.880
Giảm khác	-	-	-	(797.151.225)	(797.151.225)
Số dư tại 31/03/2026	<u>150.000.000.000</u>	<u>31.949.410.000</u>	<u>11.428.942.621</u>	<u>27.928.584.321</u>	<u>221.306.936.942</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	76.500.000.000	76.500.000.000
Các Cổ đông khác	73.500.000.000	73.500.000.000
Cộng	150.000.000.000	150.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/03/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

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

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	42.531.696.814	39.975.934.954
Doanh thu hoạt động khác	228.333.701	536.470.909
Cộng	42.760.030.515	40.512.405.863

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	29.301.651.945	27.216.029.751
Giá vốn hoạt động khác	498.089.252	
Cộng	29.799.741.197	27.216.029.751

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	788.932.721	3.533.366
Cộng	788.932.721	3.533.366

6.4 Chi phí tài chính

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Chi phí đi vay	1.155.497.191	5.407.762.610
Cộng	1.155.497.191	5.407.762.610

6.5 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Thu nhập khác		
Phạt chậm trả	53.345.102	268.661.000
Thu nhập khác	140.045.932	433
Cộng	193.391.034	268.661.433
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	937.440.926	169.202.566
Cộng	937.440.926	169.202.566
Lợi nhuận khác	(744.049.892)	99.458.867

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

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

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Chi phí bán hàng	4.515.889.332	2.070.677.398
Chi phí bằng tiền khác	4.515.889.332	2.070.677.398
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.082.819.598	3.799.025.890
Chi phí nhân viên quản lý	1.154.000.000	1.178.248.900
Chi phí vật liệu quản lý	136.239.994	84.603.481
Chi phí đồ dùng văn phòng	271.683.341	111.736.037
Chi phí khấu hao TSCĐ	83.267.052	39.286.025
Thuế phí và lệ phí	31.449.235	116.645.305
Các khoản chi phí bằng tiền khác	3.406.179.976	2.268.506.142
Cộng	9.598.708.930	5.869.703.288

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.397.094	637.244.240
Chi phí nhân công	1.303.400.678	1.239.544.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.267.052	39.286.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	439.372.570	710.468.600
Chi phí khác bằng tiền	64.232.076.584	45.226.247.219
Cộng	66.098.513.978	47.852.790.084

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.250.966.026	2.121.902.447
Các khoản điều chỉnh tăng	-	166.202.566
<i>Chi phí không được trừ</i>		166.202.566
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.250.966.026	2.288.105.013
a. Thu nhập chịu thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 10% (Nhà ở xã hội)	636.240.415	1.818.819.517
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Thuế TNDN phải nộp	63.624.041	181.881.952
b. Thu nhập chịu thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	2.995.095.524	(332.846.846)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	599.019.105	(66.569.369)
c. Hoạt động sản xuất, kinh doanh khác	(1.380.369.913)	802.132.342
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	160.426.468
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	662.643.146	275.739.052

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý I/2026	Quý I/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.588.322.880	1.846.163.395
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm :	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	1.588.322.880	1.846.163.395
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	106	123

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

8. THÔNG TIN KHÁC

8.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Ông Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT	8.000.000	
Ông Hoàng Đình Thắng	UV HĐQT, Giám đốc	224.051.507	254.165.380
Ông Nguyễn Ngọc Hà	UV HĐQT	6.500.000	
Ông Nguyễn Việt Hùng	UV HĐQT, Phó Giám đốc	196.118.080	224.795.440
Ông Hoàng Quốc Đạt	UV HĐQT	168.379.498	189.133.500
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc	167.470.158	196.897.500
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc	163.186.838	181.700.630
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc	163.686.838	170.697.325
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	147.519.921	155.046.355
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên BKS	57.351.127	49.740.000
Bà Vũ Thị Tân	Thành viên BKS	123.258.963	50.306.685
Bà Võ Thị Thúy An	Phụ trách Phòng TCKT	139.722.631	147.266.570
Cộng		1.070.901.727	1.020.147.245



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
Mua hàng			1.365.368.409	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	1.365.368.409	
Lãi vay			-	657.680.793
Ông Hoàng Đình Thắng	TVHĐQT, GD	Lãi vay	-	223.955.645
Ông Nguyễn Việt Hùng	TVHĐQT, PGĐ	Lãi vay	-	117.610.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	TVHĐQT	Lãi vay	-	74.232.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng BKS	Lãi vay	-	145.714.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	PGĐ	Lãi vay	-	54.986.000
Ông Lê Đỗ Thắng	PGĐ	Lãi vay	-	41.183.148
Trả vay			-	1.774.941.000
Ông Hoàng Đình Thắng	TVHĐQT, GD	Trả vay	-	150.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	TVHĐQT, PGĐ	Trả vay	-	1.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	PGĐ	Trả vay	-	124.941.000

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			4.340.089.667	4.154.755.770
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Bán hàng	4.340.089.667	4.154.755.770
Trả trước cho người bán ngắn hạn			474.889.031	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	474.889.031	
Phải trả người bán ngắn hạn			129.209.600	2.772.983.140
Công ty CP TV Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	129.209.600	129.209.600
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng công ty mẹ	Mua hàng		2.643.773.540
Người mua trả tiền trước			5.279.157.598	5.279.157.598
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Bán hàng	5.279.157.598	5.279.157.598
Phải trả cổ tức, lợi nhuận			-	3.825.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức		3.825.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý I năm 2026

8.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý I năm 2025 do Công ty lập và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT, được trình bày lại theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Thanh Hoá, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Người lập



Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT



Võ Thị Thuý An

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

