

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2026**



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		546.153.000.634	567.584.997.315
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	35.652.782.667	93.267.723.620
1. Tiền	111		5.652.782.667	13.267.723.620
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	80.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	22.061.649.837	1.916.039.021
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		22.061.649.837	1.916.039.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.220.697.823	80.538.751.070
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	45.128.202.915	50.314.701.839
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	15.702.979.888	8.836.271.230
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	32.499.423.879	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	5.7	380.800.397.247	385.455.960.365
1. Hàng tồn kho	141		380.800.397.247	385.455.960.365
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		26.417.473.060	6.406.523.239
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		371.971.737	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	6.045.501.323	6.406.523.239
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	5.9	20.000.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		10.334.713.189	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		4.528.235.196	2.929.781.194
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	4.450.518.076	2.929.781.194
- Nguyên giá	222		15.467.491.888	13.765.147.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.016.973.812)	(10.835.366.519)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	77.717.120	-
- Nguyên giá	228		80.185.186	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.468.066)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.356.658.993	841.050.773
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	2.356.658.993	841.050.773
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		556.487.713.823	574.805.648.282

00
00
Đ
X
THA

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

	MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		348.811.191.436	354.289.882.995
I. Nợ ngắn hạn	310		237.712.898.291	260.736.062.593
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	21.452.914.960	36.334.122.546
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	33.130.304.311	17.802.890.048
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.14	12.000.000.000	7.500.000.000
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	569.652.044	3.948.013.576
5. Phải trả người lao động	315		938.474.991	9.248.233.463
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	1.486.804.992	1.676.460.969
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	27.021.916.929	88.436.229.833
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	7.806.294.657	8.255.334.170
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	79.907.381.110	43.889.734.052
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.20	46.188.697.570	40.541.487.209
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.210.456.727	3.103.556.727
II. Nợ dài hạn	330		111.098.293.145	93.553.820.402
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	41.469.263.169	23.924.790.426
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.20	69.629.029.976	69.629.029.976
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	207.676.522.387	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		14.298.169.766	27.137.412.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		8.915.092.666	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.383.077.100	27.137.412.666
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		556.487.713.823	574.805.648.282
(440 = 300+400)				

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 7 năm 2026

Người lập

PT Phòng TCKT

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh



Võ Thị Thúy An



Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.391.005.737	20.513.372.459
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		184.075.359	78.572.050
- Các khoản dự phòng	03		5.647.210.361	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.478.713.444)	(10.115.963)
- Chi phí đi vay	06		2.693.916.267	19.452.632.221
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.437.494.280	40.034.460.767
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.901.131.631)	(9.637.042.391)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.655.563.118	130.552.916.265
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(70.732.246.016)	(28.699.871.505)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.515.608.220)	(175.600.155)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.693.916.267)	(19.452.632.221)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.384.689.285)	(1.607.536.102)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.093.100.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(63.227.634.021)	111.014.694.658
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		(1.782.529.361)	(155.390.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.145.610.816)	(407.800.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.478.713.444	10.115.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(40.449.426.733)	(553.074.037)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		73.518.083.811	29.496.147.024
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(19.955.964.010)	(115.955.602.764)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.500.000.000)	(14.757.366.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46.062.119.801	(101.216.822.590)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(57.614.940.953)	9.244.798.031
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		93.267.723.620	9.287.037.839
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	35.652.782.667	18.531.835.870

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 7 năm 2026

Người lập

PT Phòng TCKT

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh



Võ Thị Thúy An



Đoàn Văn Thanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II 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 tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa (nay là Sở Tài chính tỉnh Thanh Hóa) 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 13 (mười ba) ngày 19/12/2025 là: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty: Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 73 người (tại ngày 31/12/2025 là 85 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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, buro 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 kè đê, 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 sàn 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.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư và xây dựng.

005
ÔN
CỐ F
ĐAI
XÃ
HI
YANI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, 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.

1.5 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 quý II được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/4/2026 và kết thúc vào ngày 30/6/2026.

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

Ban điều hành 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

765
G T
H A
J T
Y D
J D
1-1.11

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

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

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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận 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 ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Dự phòng 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 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 nội bộ gồm các khoản phải thu giữa Công ty và đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau;
- 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.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp như sau:

- Hàng tồn kho với loại hình xây lắp và kinh doanh bất động sản: Phương pháp đích danh;
- Hàng tồn kho với loại hình sản xuất vật liệu xây dựng: Phương pháp nhập trước xuất trước;

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 hữu 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.

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
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 được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán 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:

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.

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 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;
- 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.

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

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

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Ngày 23/4/2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, trong đó chi trả cổ tức bằng tiền là 12.000.000.000 VND.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ 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 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".

Từ ngày 01/4/2026 và kết thúc ngày 30/06/2026, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 1.047.285.679 VND (cho kỳ kế toán từ ngày 01/4/2025 và kết thúc ngày 30/6/2025 là 525.694.423 VND).

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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.

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.

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, doanh thu cho thuê tài sản (khu công nghiệp) và doanh thu khác.

Doanh thu xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng, Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu và có thể xác định được một cách đáng tin cậy và Khoản thanh toán khác mà nhà thầu thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng.

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

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

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

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

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.

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

Doanh thu 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.

0576,
NG 1
PHÂN
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
HUD
NH-T.T

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn 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 (khu công nghiệp)

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê

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

Đối với 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 kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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 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.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

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

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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.051.144.305	3.444.586.379
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	4.601.638.362	9.823.137.241
Tương đương tiền (**)	30.000.000.000	80.000.000.000
Cộng	35.652.782.667	93.267.723.620

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - STK: 5010000542	2.658.252.684	740.678.344
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- STK: 18966888501	1.866.470.608	9.026.631.678
Đối tượng khác	76.915.070	55.827.219
Cộng	4.601.638.362	9.823.137.241

() Chi tiết tương đương tiền:**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	10.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	10.000.000.000	-
Cộng	30.000.000.000	80.000.000.000

- (1) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,75%/năm.
- (2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với lãi suất 4,25%/năm.
- (3) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,75%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

S.2	Đầu tư nam giữ đến ngày vào sổ	30/06/2026 (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		22.061.649.837	44.123.299.674	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
	Tiền gửi có kỳ hạn	22.061.649.837	22.061.649.837	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (i)	2.061.649.837	2.061.649.837	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-
	Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
	Cộng	22.061.649.837	44.123.299.674	-	1.916.039.021	1.916.039.021	-

(i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,5%/năm.

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với lãi suất 7,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	45.128.202.915	4.046.973.215	50.314.701.839	4.046.973.215
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.154.755.770	-	4.154.755.770	-
Công ty Phân lân nung chảy Văn Điển	15.182.111.100	-	15.182.111.100	-
Các đối tượng khác	25.791.336.045	4.046.973.215	30.977.834.969	4.046.973.215
Cộng	45.128.202.915	4.046.973.215	50.314.701.839	4.046.973.215
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	<i>4.154.755.770</i>	<i>-</i>	<i>4.154.755.770</i>	<i>-</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	15.702.979.888	874.755.342	8.836.271.230	874.755.342
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 Phòng TCKH - UBND Phường Bim Sơn	-	-	1.509.989.600	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại TH Quang Tuấn	1.220.006.000	-	1.220.006.000	-
Hội đồng bồi thường GPMB UBND Phường Bim Sơn	-	-	1.514.891.545	-
Công ty Cổ phần Du lịch Nội liên Châu Á	5.720.796.577	-	-	-
Các đối tượng khác	1.386.756.000	-	-	-
Cộng	15.702.979.888	874.755.342	8.836.271.230	874.755.342
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	<i>474.889.031</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	32.499.423.879	7.297.785.721	33.497.686.860	7.297.785.721
Tạm ứng (*)	28.242.745.981	7.297.785.721	27.798.455.648	7.297.785.721
Phải thu của người lao động	190.800.000	-	-	-
Phải thu 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	35.949.242.879	7.297.785.721	36.947.505.860	7.297.785.721

(*) Bao gồm các khoản tạm ứng cho cá nhân, các đơn vị thi công phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (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
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
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 đối tượng khác				2.885.414.798
Cộng	-	-	-	12.109.908.859

3-C
NG
HÀNH

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

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	182.270.481	-	160.949.366	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	342.724.036.216	-	341.958.092.203	-
Sản phẩm	37.894.090.550	-	43.336.918.796	-
Cộng	380.800.397.247	-	385.455.960.365	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu sinh thái Sông Đơ	182.714.307.715	-	209.784.889.210	-
Dự án KCN Bim Sơn	44.573.928.530	-	17.202.178.127	-
Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng	104.779.947.400	-	103.625.356.212	-
Các dự án khác	10.655.852.571	-	11.345.668.654	-
Cộng	342.724.036.216	-	341.958.092.203	-

Tại ngày 30/6/2026, hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ và Dự án B Khu công nghiệp Bim Sơn đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	2.356.658.993	841.050.773
Công cụ, dụng cụ	1.256.319.075	841.050.773
Chi phí chờ phân bổ khác	1.100.339.918	-
Cộng	2.356.658.993	841.050.773

5.9 Tài sản khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (i)	20.000.000.000	-
Cộng	20.000.000.000	-

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 4,75%/năm đang được dùng để cầm cố đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng thấu chi số 15680086/2026/THAUCHI tháng 04 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

Mẫu số B 09a - DN
Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.10 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
Mua trong kỳ	-	-	1.544.809.091	157.535.084
Số dư tại 30/06/2026	5.759.134.394	2.348.836.419	6.980.595.991	378.925.084
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
Khấu hao trong kỳ	78.572.050	7.509.645	66.858.673	28.666.925
Số dư tại 30/06/2026	4.990.371.764	413.750.550	5.502.645.573	110.205.925
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	847.334.680	1.942.595.514	-	139.851.000
Tại 30/06/2026	768.762.630	1.935.085.869	1.477.950.418	268.719.159

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp cho các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 1.283.494.842 VND (tại ngày 01/01/2026 là 1.338.345.634 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 7.993.786.061 VND (tại ngày 01/01/2026 là 7.993.786.061 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	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 31/12/2026	80.185.186	80.185.186
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	-	-
Khấu hao trong kỳ	2.468.066	2.468.066
Số dư tại 31/12/2026	2.468.066	2.468.066
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 31/12/2026	77.717.120	77.717.120

5.12 Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	21.452.914.960	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
Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	942.452.000	942.452.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn 2.36	906.877.767	-
Đối tượng khác	18.910.528.116	33.192.139.316
Cộng	21.452.914.960	36.334.122.546
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>129.209.600</i>	<i>2.772.983.140</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	33.130.304.311	17.802.890.048
Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	5.279.157.598	5.365.211.560
Đối tượng khác	27.851.146.713	12.437.678.488
Cộng	33.130.304.311	17.802.890.048
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>5.279.157.598</i>	<i>5.365.211.560</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.14 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	12.000.000.000	7.500.000.000
Cộng	12.000.000.000	7.500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả về cổ tức, lợi nhuận là các bên liên quan</i>	<i>6.120.000.000</i>	<i>3.825.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

553
TY
IÂN
TƯ
DỰ
D4
1-T.T.V

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	3.948.013.576	1.766.800.577	5.145.162.109	569.652.044
<i>Ngắn hạn</i>	<i>3.948.013.576</i>	<i>1.766.800.577</i>	<i>5.145.162.109</i>	<i>569.652.044</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.666.954.389	-	3.666.954.389	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	262.217.436	-	262.217.436
Thuế thu nhập cá nhân	281.059.187	712.580.310	686.204.889	307.434.608
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	355.242.651	355.242.651	-
Các loại thuế khác	-	436.760.180	436.760.180	-
Phải thu	6.406.523.239	1.745.711.201	1.384.689.285	6.045.501.323
<i>Ngắn hạn</i>	<i>6.406.523.239</i>	<i>1.745.711.201</i>	<i>1.384.689.285</i>	<i>6.045.501.323</i>
Thuế giá trị gia tăng	6.045.501.323	-	-	6.045.501.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	361.021.916	1.745.711.201	1.384.689.285	-

5.16 Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.486.804.992	1.676.460.969
Chi phí tạm tính giá vốn sản phẩm bất động sản đã bán	1.469.146.042	1.658.802.019
Các khoản khác	17.658.950	17.658.950
Cộng	1.486.804.992	1.676.460.969

5.17 Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	27.021.916.929	88.436.229.833
Doanh thu chờ phân bổ dự án Sông Đơ	27.021.916.929	88.217.570.785
Doanh thu chờ phân bổ dự án "Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa"	-	218.659.048
Cộng	27.021.916.929	88.436.229.833

5.18 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	7.806.294.657	8.255.334.170
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	7.050.538	123.088.523
Bảo hiểm xã hội	225.946.368	-
Bảo hiểm y tế	40.464.630	-
Bảo hiểm thất nghiệp	17.721.282	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.515.111.839	8.132.245.647
- Phải trả các đội xây lắp	4.345.842.897	5.081.008.353
- Kinh phí bảo trì dự án "Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa"	1.820.369.900	1.683.947.258
- Phải trả phải nộp khác	1.348.899.042	1.367.290.036
Cộng	7.806.294.657	8.255.334.170

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	79.907.381.110	50.764.211.068	14.746.564.010	43.889.734.052
<i>Vay</i>	49.454.803.610	20.311.633.568	14.746.564.010	43.889.734.052
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	16.278.295.311	15.638.245.953	8.299.684.694	8.939.734.052
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	4.396.508.299	4.673.387.615	276.879.316	-
Vay cá nhân (3)	28.780.000.000	-	6.170.000.000	34.950.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	30.452.577.500	30.452.577.500	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (5)	12.452.577.500	12.452.577.500	-	-
Dài hạn	41.469.263.169	53.206.450.243	35.661.977.500	23.924.790.426
<i>Vay</i>	41.469.263.169	53.206.450.243	35.661.977.500	23.924.790.426
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	29.016.685.669	28.301.295.243	23.209.400.000	23.924.790.426
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (5)	12.452.577.500	24.905.155.000	12.452.577.500	-
Cộng	121.376.644.279	103.970.661.311	50.408.541.510	67.814.524.478

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/289345/HĐTD ký ngày 24/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. 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 31/10/2026. Thời hạn vay: được xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

(2) Hợp đồng thấu chi số 15680086/2026/THAUCHI tháng 04 năm 2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4: Hạn mức thấu chi: 20.000.000.000 VND; Thời gian duy trì hạn mức: 175 ngày kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực; Mục đích sử dụng: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây dựng công trình của Khách hàng, nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định; Lãi suất: Theo quy định của Ngân hàng; Tài sản đảm bảo: Tiền gửi, tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

(3) 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(4) 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.

(5) Hợp đồng cho vay số 186/2026/HĐTD/THA ký ngày 08/5/2026 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Mục đích vay: Cho vay thanh toán tiền thuế theo thông báo số 17076 /TB-TCS2-KĐT ngày 13/04/2026 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Thanh Hóa và các văn bản sửa đổi, bổ sung của Cơ quan thuế (nếu có). Hạn mức vay: 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Theo quy định của Ngân hàng. 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.

5.20 Dự phòng phải trả

	01/01/2026		Tăng trong năm		Giảm trong năm		30/06/2026	
	VND		VND		VND		VND	
Ngắn hạn	40.541.487.209		7.726.926.127		2.079.715.766		46.188.697.570	
Dự phòng chi phí bán hàng, chi phí tài chính tại dự án KCN Bim Sơn	34.089.439.971		-		2.079.715.766		32.009.724.205	
Dự phòng chi phí bán hàng phải trả tại dự án sông Đơ	6.452.047.238		7.726.926.127		-		14.178.973.365	
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 thuế đất tại dự án KCN Bim Sơn	34.528.486.478		-		-		34.528.486.478	
Cộng	110.170.517.185		7.726.926.127		2.079.715.766		115.817.727.546	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
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 quỹ thưởng ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(245.000.000)	(245.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	27.137.412.666	220.515.765.287
Lãi trong kỳ này	-	-	-	5.383.077.100	5.383.077.100
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(6.200.000.000)	(6.200.000.000)
Trích quỹ thưởng ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp (i)	-	-	-	(22.320.000)	(22.320.000)
Số dư tại 30/6/2026	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	14.298.169.766	207.676.522.387

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025: Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 6.200.000.000 VND; Chi trả cổ tức bằng tiền: 12.000.000.000 VND; Chi trả thù lao HĐQT, Ban kiểm soát không chuyên trách năm 2025: 22.320.000 VND.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	76.500.000.000	76.500.000.000
Vốn góp của các đối tượng 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 chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kê toán kết thúc ngày 30/6/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.000.000.000	7.500.000.000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	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 được mua lại	-	-
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 (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	48.328.464.556	184.675.361.527
Doanh thu hoạt động khác	1.385.639.530	469.323.636
Cộng	49.714.104.086	185.144.685.163

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý II/2026	Quý II/2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	31.772.569.462	114.419.770.517
Giá vốn hoạt động khác	612.390.222	
Cộng	32.384.959.684	114.419.770.517

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	689.780.723	6.582.597
Cộng	689.780.723	6.582.597

6.4 Chi phí tài chính

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Chi phí đi vay	1.538.419.076	14.044.869.611
Chi phí tài chính khác	-	2.748.211.355
Cộng	1.538.419.076	16.793.080.966

6.5 Chi phí bán hàng/ Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Chi phí bán hàng	3.175.036.795	9.421.141.671
Chi phí bằng tiền khác	3.175.036.795	9.421.141.671
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.704.037.470	26.257.426.827
Chi phí nhân viên quản lý	4.567.881.028	15.573.325.240
Chi phí vật liệu quản lý	152.784.592	156.374.595
Chi phí khấu hao TSCĐ	100.808.307	39.286.025
Thuế phí và lệ phí	237.895.031	135.707.438
Các khoản chi phí bằng tiền khác	2.644.668.512	10.352.733.529
Cộng	10.879.074.265	35.678.568.498

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Thu nhập khác		
Phạt chậm trả	6.542.363	254.254.507
Doanh thu cho thuê trạm trộn	-	315.000.000
Cộng	6.542.363	569.254.507
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	467.934.436	7.632.274
Chi ủng hộ		430.000.000
Cộng	467.934.436	437.632.274
Lợi nhuận khác	(461.392.073)	131.622.233

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	169.359.297	1.913.493.638
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	169.359.297	1.913.493.638
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	16.935.930	191.349.364
Hoạt động kinh doanh khác		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	4.970.680.414	16.477.976.374
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế:	24.983.440	7.750.334.832
<i>Chi phí loại ra khi tính thuế</i>	-	7.742.702.562
Các khoản điều chỉnh tăng khác	24.983.440	7.632.270
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	4.995.663.854	24.228.311.206
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	999.132.771	4.845.662.241
Thuế TNDN truy thu các năm trước	329.216.789	-
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	1.345.285.490	5.037.011.605

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý II/2026 VND	Quý II/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.326.201	30.748.676
Chi phí nhân công	4.713.281.706	16.145.573.274
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.808.307	39.286.025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	390.679.623	718.950.820
Chi phí khác bằng tiền	38.656.328.333	134.453.442.763
Cộng	43.876.424.170	151.388.001.558

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý II/2026	Quý II/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.794.754.221	13.354.458.407
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	3.794.754.221	13.354.458.407
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)	253	890

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Quý II/2026 VND</u>	<u>Quý II/2025 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác	Lương, thu nhập và thù lao	1.763.138.071	616.560.000

Trong đó, chi tiết như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Quý II/2026 VND</u>	<u>Quý II/2025 VND</u>
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên HĐQT, Giám đốc	277.540.500	103.121.700
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	247.090.750	98.014.700
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc	201.090.750	87.615.200
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc	185.011.750	82.323.200
Ông Hoàng Quốc Đạt	Thành viên HĐQT	192.561.654	84.969.200
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc	237.052.750	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	178.286.875	77.123.700
Bà Nguyễn Thị Yên	TV Ban kiểm soát	89.558.100	40.418.400
Bà Vũ Thị Tân	TV Ban kiểm soát	51.283.817	-
Cộng		1.763.138.071	616.560.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

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

Giao dịch với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Quý II/2026 VND</u>	<u>Quý II/2025 VND</u>
Mua hàng			-	1.622.591.102
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng Công ty mẹ	Mua hàng	-	1.622.591.102
Chi phí tài chính			-	545.960.143
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	Lãi vay	-	111.195.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên HĐQT, Giám đốc	Lãi vay	-	225.356.506
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc	Lãi vay	-	38.981.637
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	Lãi vay	-	23.094.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	-	147.333.000
Trả vay			-	3.174.941.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên HĐQT, Giám đốc	Trả gốc vay	-	350.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc	Trả gốc vay	-	124.941.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	Trả gốc vay	-	2.700.000.000

Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>30/06/2026 VND</u>	<u>01/01/2026 VND</u>
Phải thu khách hàng			4.154.755.770	4.154.755.770
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Bán hàng	4.154.755.770	4.154.755.770
Trả trước cho người bán			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			129.209.600	2.772.983.140
Công ty cổ phần Tư vấn 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	5.365.211.560
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Bán hàng	5.279.157.598	5.365.211.560
Phải trả cổ tức, lợi nhuận			6.120.000.000	3.825.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức	6.120.000.000	3.825.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý II năm 2026

7.2 Thông tin khác

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/4/2026 thông qua chủ trương xây dựng phương án tăng vốn điều lệ: Giao Hội đồng quản trị Công ty hoàn thiện các thủ tục báo cáo cấp có thẩm quyền thông qua theo quy định và xây dựng phương án tăng vốn điều lệ cụ thể, bao gồm nhưng không giới hạn: hình thức, quy mô, đối tượng phát hành, thời điểm thực hiện và các nội dung liên quan khác theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định liên quan khác trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định để tổ chức triển khai thực hiện.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính quý II năm 2026 và các thuyết minh liên quan là số liệu 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 và Báo cáo tài chính quý II năm 2025 do Công ty tự lập.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty như sau:

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày)	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại)	Chênh lệch VND
		VND	VND	
Nợ ngắn hạn	310	260.736.062.593	260.736.062.593	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	7.500.000.000	(7.500.000.000)
Phải trả ngắn hạn khác	320	15.755.334.170	8.255.334.170	7.500.000.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	574.805.648.282	574.805.648.282	-

Người lập

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 7 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh