

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026**



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		546.412.229.104	567.584.997.315
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	31.450.791.485	93.267.723.620
1. Tiền	111		11.450.791.485	13.267.723.620
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	80.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.157.649.837	1.916.039.021
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	22.157.649.837	1.916.039.021
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		76.121.051.162	80.538.751.070
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	38.793.602.099	50.314.701.839
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	16.051.890.155	8.836.271.230
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	32.767.679.487	33.497.686.860
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(11.492.120.579)	(12.109.908.859)
IV. Hàng tồn kho	140		390.286.856.054	385.455.960.365
1. Hàng tồn kho	141	5.7	390.286.856.054	385.455.960.365
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		26.395.880.566	6.406.523.239
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.395.880.566	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	-	6.406.523.239
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		20.000.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260+270)	200		13.792.457.129	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		8.037.251.620	2.929.781.194
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	7.961.539.130	2.929.781.194
- Nguyên giá	222		19.135.491.888	13.765.147.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.173.952.758)	(10.835.366.519)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	75.712.490	-
- Nguyên giá	228		80.185.186	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.472.696)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.305.386.509	841.050.773
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.10	2.305.386.509	841.050.773
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(280 = 100+200)	280		560.204.686.233	574.805.648.282

765
VGT
PH
AUT
CAY
HU
ANH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

	MS	TM	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		345.740.917.035	354.289.882.995
I. Nợ ngắn hạn	310		234.642.623.890	260.736.062.593
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	35.617.249.363	36.334.122.546
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	32.697.873.122	17.802.890.048
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.13	6.120.000.000	7.500.000.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.15	2.936.231.001	3.948.013.576
5. Phải trả người lao động	315		826.940.579	9.248.233.463
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	1.317.105.528	1.676.460.969
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	23.667.619.367	88.436.229.833
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	8.756.615.424	8.255.334.170
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.11	85.481.067.858	43.889.734.052
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	5.19	31.893.064.921	40.541.487.209
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.328.856.727	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	5.11	41.469.263.169	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	5.20	214.463.769.198	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		21.085.416.577	27.137.412.666
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		14.298.169.767	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.787.246.810	27.137.412.666
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		560.204.686.233	574.805.648.282



Người ký: CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG HUD4
Email: hud4@hud.com.vn
Thời gian ký: 20.10.2026
10:42:10 +07:00

Người lập

Hà Thị Hạnh

Hà Thị Hạnh

Kế toán trưởng

Võ Thị Thúy An

Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý này Năm nay VND	Năm trước VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	13.238.934.187	255.817.091.295	105.713.068.788	481.474.182.321
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		13.238.934.187	255.817.091.295	105.713.068.788	481.474.182.321
4. Giá vốn hàng bán hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	10.376.678.538	168.907.561.584	72.561.379.419	310.543.361.852
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2.862.255.649	86.909.529.711	33.151.689.369	170.930.820.469
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	169.937.707	19.628.384	1.648.651.151	29.744.347
8. Chi phí tài chính	23	6.4	(13.407.342.207)	18.146.505.042	(10.713.425.940)	40.347.348.618
Trong đó: Chi phí đi vay	24		2.118.950.156	4.848.424.034	4.812.866.423	24.301.056.255
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	1.287.023.350	31.774.105.922	8.977.949.477	43.265.924.991
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	6.215.934.183	24.633.036.899	19.002.791.251	54.689.489.616
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		8.936.578.030	12.375.510.232	17.533.025.732	32.657.801.591
12. Thu nhập khác	31	6.5	4.086.384	58.171.393	204.019.781	896.087.333
13. Chi phí khác	32	6.5	92.636.742	1.800.000	1.498.012.104	608.634.840
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(88.550.358)	56.371.393	(1.293.992.323)	287.452.493
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		8.848.027.672	12.431.881.625	16.239.033.409	32.945.254.084
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	2.060.780.862	2.381.143.377	4.068.709.499	7.693.894.034
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		6.787.246.810	10.050.738.248	12.170.323.910	25.251.360.050
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	452	670	811	1.683

Người lập

Kế toán trưởng

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 10 năm 2026



Hà Thị Hạnh

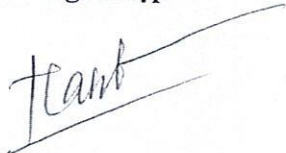
Võ Thị Thủy An

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Luỹ 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		16.239.033.409	32.945.254.084
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		343.058.935	117.858.075
- Các khoản dự phòng	03		(617.788.280)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(169.937.707)	(29.744.347)
- Chi phí đi vay	06		2.118.950.156	24.301.056.255
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		17.913.316.513	57.334.424.067
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.417.699.908	(11.438.404.648)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.830.895.689)	227.242.157.263
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(69.430.483.710)	125.251.997.941
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.464.335.736)	(170.110.211)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.118.950.156)	(24.301.056.255)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.745.711.201)	(13.719.440.592)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			11.890.779.129
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.413.705.504)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(63.673.065.575)	372.090.346.694
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		(3.828.000.000)	(155.390.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.241.610.816)	(16.186.786.128)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		169.937.707	29.744.347
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(43.899.673.109)	(16.312.431.781)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		92.178.964.292	33.335.765.382
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.043.157.743)	(275.464.949.914)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.380.000.000)	(14.757.366.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		45.755.806.549	(256.886.551.382)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(61.816.932.135)	98.891.363.531
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	31.450.791.485	108.178.401.370

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập



Hà Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Võ Thị Thúy An

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
PHẠC THÁNH - T. THANH HÓA


Đoàn Văn Thanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III 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 30/9/2026 là 90 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, 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 dề, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III 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 III được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/7/2026 và kết thúc vào ngày 30/9/2026.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III 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 III 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:

	<u>Số năm</u>
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 III 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 01/7/2026 và kết thúc ngày 30/9/2026, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 1.075.034.152 VND (cho kỳ kế toán từ ngày 01/7/2025 và kết thúc ngày 30/9/2025 là 558.260.144 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III 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 III 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

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	2.708.511.738	3.444.586.379
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	8.742.279.747	9.823.137.241
Tương đương tiền (**)	20.000.000.000	80.000.000.000
Cộng	31.450.791.485	93.267.723.620

(*) *Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:*

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng BIDV Thanh Hoá	220.341.607	752.878.344
Ngân hàng Tpbank Thanh Hoá	251.703.628	9.026.749.514
Ngân hàng VCB Bắc Thanh Hoá	8.267.251.164	
Đối tượng khác	2.983.348	43.509.383
Cộng	8.742.279.747	9.823.137.241

(**) *Chi tiết tương đương tiền:*

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng BIDV Thanh Hoá (1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng VCB Bắc Thanh Hoá (2)	10.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	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 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)		01/01/2026 (VND)			
5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30/09/2026 (VND)			
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn		22.157.649.837	22.157.649.837	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn		22.157.649.837	22.157.649.837	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (i)		2.157.649.837	2.157.649.837	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (ii)		20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Cộng		22.157.649.837	22.157.649.837	-	-

- (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 III năm 2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	38.793.602.099	(4.555.239.933)	50.314.701.839	(3.937.451.653)
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	19.271.401.332	(4.555.239.933)	30.977.834.969	(3.937.451.653)
Cộng	38.793.602.099	(4.555.239.933)	50.314.701.839	(3.937.451.653)

*Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

5.4 Trả trước cho người bán

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	16.051.890.155	(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 TNHH Xây dựng và Thương mại tổng hợp Quang Tuấn			1.514.891.545	
Trả trước cho người bán khác	8.641.135.721	(236.805.685)	4.121.432.228	(236.805.685)
Cộng	16.051.890.155	(706.757.542)	8.836.271.230	(706.757.542)

Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2026

5.5 Phải thu khác

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	8.756.615.424	8.255.334.170
Kinh phí công đoàn	154.610.465	123.088.523
Bảo hiểm xã hội	227.558.328	-
Bảo hiểm y tế	40.344.986	-
Bảo hiểm thất nghiệp	17.769.484	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.316.332.161	8.132.245.647
<i>Phải trả các đội xây lắp</i>	<i>6.092.599.317</i>	<i>5.081.008.353</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>2.223.732.844</i>	<i>3.051.237.294</i>
Cộng	8.756.615.424	8.255.334.170

(*) 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

	30/09/2026 (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	11.492.120.579	-	12.109.908.859	-
<i>Trong đó:</i>	<i>Quá hạn 6 tháng-1 năm</i>	<i>Quá hạn 1-2 năm</i>	<i>Quá hạn 2-3 năm</i>	<i>Quá hạn trên 3 năm</i>
Chi tiết theo khoản mục				
Xí nghiệp 406				2.574.029.261
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				644.488.764
Đội xây CT lõi Linh Đàm				1.668.231.461
Đội xây dựng 15				1.254.831.868
Các khoản nợ xấu khác				2.879.474.448
Cộng	-	-	-	11.492.120.579

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2026

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	130.719.162	-	160.949.366	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	354.900.968.004	-	341.958.092.203	-
<i>Dự án Khu sinh thái Sông Đơ</i>	<i>194.202.651.501</i>		<i>206.747.726.534</i>	
<i>Dự án KCN Bim Sơn</i>	<i>32.288.791.339</i>		<i>20.588.012.491</i>	
<i>Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng</i>	<i>116.889.247.140</i>		<i>103.772.520.726</i>	
<i>Các dự án khác</i>	<i>11.520.278.024</i>		<i>10.849.832.452</i>	
Sản phẩm	35.255.168.888	-	43.336.918.796	-
Cộng	390.286.856.054	-	385.455.960.365	-

Tại ngày 30/9/2026, hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ, Dự án B Khu công nghiệp Bim Sơn và dự án Lô 2,3 Quảng Hưng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	2.305.386.509	841.050.773
Công cụ, dụng cụ	2.185.730.180	841.050.773
Chi phí chờ phân bổ khác	119.656.329	
Cộng	2.305.386.509	841.050.773

5.9 Tài sản khác

	30/9/2026 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2026

5.10

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
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 kỳ	-	-	5.212.809.091	157.535.084	5.370.344.175
Số dư tại 30/09/2026	5.759.134.394	2.348.836.419	10.648.595.991	378.925.084	19.135.491.888
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	117.858.075	7.509.645	163.654.169	49.564.350	338.586.239
Số dư tại 30/09/2026	5.029.657.789	413.750.550	5.599.441.069	131.103.350	11.173.952.758
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	847.334.680	1.942.595.514	-	139.851.000	2.929.781.194
Tại 30/09/2026	729.476.605	1.935.085.869	5.049.154.922	247.821.734	7.961.539.130

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp cho các khoản vay tại ngày 30/9/2026 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 30/9/2026 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 III 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 30/9/2026	80.185.186	80.185.186
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	-	-
Khấu hao trong kỳ	4.472.696	4.472.696
Số dư tại 30/9/2026	4.472.696	4.472.696
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	-	-
Tại 30/9/2026	75.712.490	75.712.490

5.12 Phải trả người bán

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	35.617.249.363	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 CP Xây dựng và phát triển thương mại Nam Khánh	1.920.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Sài Gòn 2.36	906.877.767	-
Phải trả các đối tượng khác	31.154.862.519	33.192.139.316
Cộng	35.617.249.363	36.334.122.546

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	32.697.873.122	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	27.418.715.524	12.437.678.488
Cộng	32.697.873.122	17.802.890.048

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III năm 2026

5.14 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	6.120.000.000	7.500.000.000

*Phải trả về cổ tức, lợi nhuận là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

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	30/9/2026 VND
Phải nộp	3.948.013.576	9.695.511.590	10.707.294.165	2.936.231.001
<i>Ngắn hạn</i>	<i>3.948.013.576</i>	<i>9.695.511.590</i>	<i>10.707.294.165</i>	<i>2.936.231.001</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.666.954.389	3.365.652.155	7.032.606.544	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.068.709.498	1.745.711.201	2.322.998.297
Thuế thu nhập cá nhân	281.059.187	1.119.147.106	786.973.589	613.232.704
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.142.002.831	1.142.002.831	-
Phải thu	6.406.523.239	350.379.243	361.021.916	6.395.880.566
<i>Ngắn hạn</i>	<i>6.406.523.239</i>	<i>350.379.243</i>	<i>361.021.916</i>	<i>6.395.880.566</i>
Thuế giá trị gia tăng	6.045.501.323	350.379.243		6.395.880.566
Thuế thu nhập doanh nghiệp	361.021.916		361.021.916	-

5.16 Chi phí phải trả

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.317.105.528	1.676.460.969
- Chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán:	1.299.446.578	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	34.056.985	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	967.037.572	1.139.505.274
- Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
Cộng	1.317.105.528	1.676.460.969

5.17 Doanh thu chờ phân bổ

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	23.667.619.367	88.436.229.833
Doanh thu chưa thực hiện dự án Sông Đơ	22.195.579.367	88.217.570.785
Doanh thu chưa thực hiện dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa	1.472.040.000	218.659.048
Cộng	23.667.619.367	88.436.229.833

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

5.18 Phải trả khác

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	8.756.615.424	8.255.334.170
Kinh phí công đoàn	154.610.465	123.088.523
Bảo hiểm xã hội	227.558.328	-
Bảo hiểm y tế	40.344.986	-
Bảo hiểm thất nghiệp	17.769.484	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.316.332.161	8.132.245.647
<i>Phải trả các đội xây lắp</i>	<i>6.092.599.317</i>	<i>5.081.008.353</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>2.223.732.844</i>	<i>3.051.237.294</i>
Cộng	8.756.615.424	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 III năm 2026

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn				
<i>Vay</i>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	85.481.067.858	69.425.091.549	27.833.757.743	43.889.734.052
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	58.141.634.733	38.972.514.049	24.720.613.368	43.889.734.052
Vay cá nhân (3)	16.696.558.484	18.030.558.484	10.273.734.052	8.939.734.052
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	12.665.076.249	20.941.955.565	8.276.879.316	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	28.780.000.000	-	6.170.000.000	34.950.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (5)	27.339.433.125	30.452.577.500	3.113.144.375	-
	18.000.000.000	18.000.000.000	-	-
	9.339.433.125	12.452.577.500	3.113.144.375	-
Dài hạn				
<i>Vay</i>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	41.469.263.169	53.206.450.243	35.661.977.500	23.924.790.426
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (5)	41.469.263.169	53.206.450.243	35.661.977.500	23.924.790.426
	29.016.685.669	28.301.295.243	23.209.400.000	23.924.790.426
Cộng	126.950.331.027	122.631.541.792	63.495.735.243	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 Son, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

22
DỰNG
D4
T.T. THANH
33-C.T.C.

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 III 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 thuê 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 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/9/2026 VND
Ngắn hạn	40.541.487.209	9.013.949.477	17.662.371.765	31.893.064.921
Dự phòng chi phí bán hàng, chi phí tài chính tại dự án KCN Bim Sơn	34.089.439.971		17.642.371.765	16.447.068.206
Dự phòng chi phí bán hàng phải trả tại dự án sông Đơ	6.452.047.238	9.013.949.477	20.000.000	15.445.996.715
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	9.013.949.477	17.662.371.765	101.522.094.897

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 III năm 2026

5.21 Vốn chủ sở hữu		Đơn vị tính: VND			
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
					Cộng
Số dư tại 01/01/2025		150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	203.644.440.455
	Lãi trong năm trước	-	-	-	27.137.412.666
	Chi cổ tức	-	-	-	(7.500.000.000)
	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.521.087.834)
	Trích quỹ thưởng ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(245.000.000)
Số dư tại 01/01/2026		150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	220.515.765.287
	Lãi trong kỳ này	-	-	-	5.383.077.100
	Chia cổ tức (i)	-	-	-	(12.000.000.000)
	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(6.200.000.000)
	Trích quỹ thưởng ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp (i)	-	-	-	(22.320.000)
Số dư tại 30/9/2026		150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	214.632.412.621

(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 III năm 2026

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/9/2026 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 chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý III/2026 VND	Quý III/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

	30/09/2026 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

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 III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.993.284.582	258.665.232.252
Doanh thu hoạt động khác	245.649.605	(2.848.140.957)
Cộng	13.238.934.187	255.817.091.295
<i>Doanh thu từ các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	-	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.035.570.168	168.858.450.606
Giá vốn hoạt động khác	341.108.370	49.110.978
Cộng	10.376.678.538	168.907.561.584

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	169.937.707	19.628.3834
Cộng	169.937.707	19.628.383

6.4 Chi phí tài chính

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí đi vay	2.118.950.156	4.848.424.034
Chi phí tài chính khác	(15.526.292.363)	13.298.081.008
Cộng	(13.407.342.207)	18.146.505.042

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

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí bán hàng	1.287.023.350	31.774.105.922
Chi phí bằng tiền khác	1.287.023.350	31.774.105.922
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.215.934.183	24.633.036.899
Chi phí nhân viên quản lý	2.445.491.355	13.750.000.000
Chi phí vật liệu quản lý	131.572.056	91.326.322
Chi phí khấu hao TSCĐ	158.983.576	53.886.503
Thuế phí và lệ phí	10.183.908	382.218.142
Các khoản chi phí bằng tiền khác	3.469.703.288	10.355.605.932
Cộng	7.502.957.533	56.407.142.821

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Phạt chậm trả	4.021.644	21.575.342
Thu nhập khác	64.740	36.596.051
Cộng	4.086.384	58.171.393
Chi phí khác		
Phạt thuế và chậm nộp	92.500.000	1.800.000
Chi phí khác	135.742	
Cộng	92.635.742	1.800.000
Lợi nhuận khác	(88.549.358)	56.371.393

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	(1.455.876.638)	12.431.881.625
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	(1.455.876.638)	1.052.329.479
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	-	105.232.948
Hoạt động kinh doanh khác		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	10.303.904.310	11.379.552.146
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	10.303.904.310	11.379.552.146
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	2.060.780.862	2.275.910.429
Thuế TNDN truy thu các năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	2.060.780.862	2.381.143.377

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.906.819	7.068.749
Chi phí nhân công	2.936.442.851	14.157.410.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.983.576	53.886.503
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.752.745	829.298.839
Chi phí khác bằng tiền	15.133.405.176	211.037.273.438
Cộng	18.779.491.167	226.084.938.292

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III/2026	Quý III/2025
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.787.246.810	10.050.738.248
<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)	6.787.246.810	10.050.738.248
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)	452	670

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 30/9/2026 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 30/9/2026, 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 III 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 III/2026 VND</u>	<u>Quý III/2025 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác	Lương, thu nhập và thù lao	881.494.248	1.209.385.851

Trong đó, chi tiết như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Quý III/2026 VND</u>	<u>Quý III/2025 VND</u>
Ông Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT	65.600.000	-
Ông Hoàng Đình Thắng	UV HĐQT, Giám đốc	145.656.954	189.899.019
Ông Nguyễn Ngọc Hà	UV HĐQT	50.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	UV HĐQT, Phó Giám đốc	117.764.294	180.792.019
Ông Hoàng Quốc Đạt	UV HĐQT	98.318.964	167.826.359
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc	109.264.294	169.589.579
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc	88.872.634	127.757.139
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc	88.872.634	142.157.139
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	63.526.804	150.710.919
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên BKS	30.366.367	63.105.678
Bà Vũ Thị Tân	Thành viên BKS	23.251.303	17.548.000
Cộng		881.494.248	1.209.385.851

0576533
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
HUD4
VH-T.THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quý III 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 III/2026 VND</u>	<u>Quý III/2025 VND</u>
Mua hàng			3.167.975.109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Cùng công ty mẹ	Mua hàng	3.167.975.109	
Bán hàng			-	(2.946.168.464)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	Bán hàng		(2.946.168.464)
Lãi vay			-	535.175.458
Ông Hoàng Đình Thắng	TVHĐQT, GD	Lãi vay	-	267.024.342
Ông Nguyễn Việt Hùng	TVHĐQT, PGĐ	Lãi vay	-	73.315.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng BKS	Lãi vay	-	95.523.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	PGĐ	Lãi vay	-	43.989.000
Ông Lê Đỗ Thắng	PGĐ	Lãi vay	-	55.324.116
Trả vay			-	21.092.119.000
Ông Hoàng Đình Thắng	TVHĐQT, GD	Trả vay	-	9.250.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	TVHĐQT, PGĐ	Trả vay	-	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng BKS	Trả vay	-	5.300.000.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	PGĐ	Trả vay	-	2.000.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	PGĐ	Trả vay	-	1.542.119.000

Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>30/9/2026 VND</u>	<u>01/01/2026 VND</u>
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
Phải trả người bán ngắn hạn			853.732.737	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	724.523.137	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 III năm 2026

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính quý III 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 III năm 2025 do Công ty tự lập.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026 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) VND	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Chênh lệch 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

Kế toán trưởng



Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh