

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 29



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), 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. Mã cổ phiếu: HU4.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên (Thôi chức vụ Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT từ ngày 11/12/2025)
Ông Lê Đỗ Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Ông Hoàng Quốc Đạt	Thành viên (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Ngọc Hà	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Ông Phan Công Bình	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 11/12/2025)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng ban (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Bà Vũ Thị Tân	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Đình Thắng	Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với 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. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Điều hành,



Đoàn Văn Thanh

Chủ tịch HĐQT

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 02 năm 2026

Số: 73/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 05/02/2026, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2026

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		567.584.997.315	695.653.928.489
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	93.267.723.620	9.287.037.839
1. Tiền	111		13.267.723.620	9.287.037.839
2. Các khoản tương đương tiền	112		80.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.916.039.021	1.095.737.708
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.916.039.021	1.095.737.708
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		80.538.751.070	73.086.993.277
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	50.314.701.839	30.012.242.766
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	8.836.271.230	7.932.423.599
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	33.497.686.860	39.649.375.260
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(12.109.908.859)	(4.507.048.348)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	385.455.960.365	606.138.658.342
1. Hàng tồn kho	141		385.455.960.365	606.138.658.342
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.406.523.239	6.045.501.323
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	6.406.523.239	6.045.501.323
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+260)	200		7.220.650.967	7.026.579.335
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.449.819.000	3.449.819.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	3.449.819.000	3.449.819.000
II. Tài sản cố định	220		2.929.781.194	2.947.074.294
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.929.781.194	2.947.074.294
- Nguyên giá	222		13.765.147.713	13.609.757.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.835.366.519)	(10.662.683.419)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		841.050.773	629.686.041
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	841.050.773	629.686.041
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		574.805.648.282	702.680.507.824

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		354.289.882.995	499.036.067.369
I. Nợ ngắn hạn	310		260.736.062.593	485.773.900.186
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	36.334.122.546	37.390.223.189
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	17.802.890.048	80.242.934.257
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	3.948.013.576	2.440.947.524
4. Phải trả người lao động	314		9.248.233.463	1.178.530.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	1.676.460.969	2.289.583.884
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.14	88.436.229.833	1.447.850.709
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	15.755.334.170	24.091.273.620
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	43.889.734.052	334.458.436.727
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.16	40.541.487.209	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.103.556.727	2.234.119.893
II. Nợ dài hạn	330		93.553.820.402	13.262.167.183
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	23.924.790.426	13.262.167.183
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.16	69.629.029.976	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		220.515.765.287	203.644.440.455
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	220.515.765.287	203.644.440.455
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 cổ phần	412		31.949.410.000	31.949.410.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.137.412.666	10.266.087.834
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	(3.611.143.343)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.137.412.666	13.877.231.177
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		574.805.648.282	702.680.507.824

Người lập

Hà Thị Hạnh

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 02 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	491.409.123.690	155.994.902.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		491.409.123.690	155.994.902.978
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	315.963.004.368	70.143.484.213
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		175.446.119.322	85.851.418.765
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	321.407.314	11.636.501
7. Chi phí tài chính	22	6.4	42.263.644.401	24.723.733.926
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.217.352.038	24.723.733.926
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	40.066.660.492	12.446.286.378
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	58.572.639.850	29.507.069.430
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		34.864.581.893	19.185.965.532
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.586.357.469	323.712.940
12. Chi phí khác	32	6.6	610.034.940	1.742.971.522
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	976.322.529	(1.419.258.582)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		35.840.904.422	17.766.706.950
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	8.703.491.756	3.889.475.773
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		27.137.412.666	13.877.231.177
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	1.809,16	740,74

Người lập

Hà Thị Hạnh

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 02 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35.840.904.422	17.766.706.950
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		172.683.100	259.352.088
- Các khoản dự phòng	03		117.773.377.696	1.230.409.329
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(321.407.314)	(11.636.501)
- Chi phí lãi vay	06		26.217.352.038	24.723.733.926
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		179.682.909.942	43.968.565.792
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(15.054.618.304)	(12.901.614.947)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		220.682.697.977	21.935.147.418
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		26.121.001.182	(10.901.857.541)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(211.364.732)	(199.866.599)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.007.808.807)	(28.072.414.926)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.017.750.196)	(3.397.561.954)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.896.651.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		379.298.416.062	10.430.397.243
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		(155.390.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(820.301.313)	(535.137.708)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		321.407.314	11.636.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(654.283.999)	(523.501.207)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		35.826.191.782	120.041.465.960
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(315.732.271.214)	(134.137.707.782)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.757.366.850)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(294.663.446.282)	(14.096.241.822)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		83.980.685.781	(4.189.345.786)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.287.037.839	13.476.383.625
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	93.267.723.620	9.287.037.839

Người lập

Hà Thị Hạnh

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 02 năm 2026
Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 31/12/2025 là 85 người (tại ngày 31/12/2024 là 66 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, buru 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 sản giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; Sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Kiốt. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

- Xí nghiệp Xây lắp số 1: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;
- Xí nghiệp Xây lắp số 2: 662 Bà Triệu, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, 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**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.

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**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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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 này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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.

Ước tính kế toán

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. 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 đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 với loại hình xây lắp và kinh doanh bất động sản theo phương pháp đích danh.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ

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: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho hoạt động mua bán nhà ở.

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 5.580.625.295 VND (năm 2024 là 18.553.663.863 VND).

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản (Khu công nghiệp)

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản (Khu công nghiệp). Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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 năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

Nguyên tắc 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 năm.

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	3.444.586.379	287.855.893
Tiền gửi ngân hàng	9.823.137.241	8.999.181.946
Các khoản tương đương tiền	80.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng (*)</i>	<i>80.000.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng	93.267.723.620	9.287.037.839

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá với lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,75%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.916.039.021	1.916.039.021	1.095.737.708	1.095.737.708
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (i)	1.916.039.021	1.916.039.021	1.095.737.708	1.095.737.708
Tổng	1.916.039.021	1.916.039.021	1.095.737.708	1.095.737.708

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	50.314.701.839	30.012.242.766
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.154.755.770	4.340.089.667
Công ty Phân lân nung chảy Văn Điển	15.182.111.100	-
Phải thu các khách hàng khác	30.977.834.969	25.672.153.099
Tổng	50.314.701.839	30.012.242.766
<i>Trong đó: phải thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>4.154.755.770</i>	<i>4.340.089.667</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	8.836.271.230	7.932.423.599
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại VIET-ANNE	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 Bỉm Sơn	1.220.006.000	1.220.006.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại tổng hợp Quang Tuấn	1.514.891.545	-
Trả trước cho người bán khác	4.121.432.228	6.242.465.742
Tổng	8.836.271.230	7.932.423.599

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	33.497.686.860	-	39.649.375.260	-
Tạm ứng	27.798.455.648	-	26.716.240.155	-
Phải thu khác	5.699.231.212	-	12.933.135.105	-
+ Phải thu các đơn vị thi công về giá trị vượt quyết toán theo Kết luận Kiểm toán Nhà nước	4.901.198.508	-	7.305.327.582	-
+ Hội đồng GPMB Thành phố Bỉm Sơn	-	-	1.380.391.000	-
+ Phải thu người lao động	-	-	3.474.164.523	-
+ Các khoản phải thu khác	798.032.704	-	773.252.000	-
Dài hạn	3.449.819.000	-	3.449.819.000	-
- Ký cược, ký quỹ	3.449.819.000	-	3.449.819.000	-
Tổng	36.947.505.860	-	43.099.194.260	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	12.109.908.859	-	4.507.048.348	-
Tổng	12.109.908.859	-	4.507.048.348	-
<i>Trong đó:</i>	Quá hạn 06 tháng - 1 năm	Quá hạn 01-02 năm	Quá hạn 02-03 năm	Quá hạn trên 03 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
Tổng	-	-	-	12.109.908.859

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	160.949.366	-	446.154.525	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	341.958.092.203	-	532.394.790.489	-
<i>Dự án Khu sinh thái Sông Đơ</i>	<i>209.784.889.210</i>	<i>-</i>	<i>204.609.693.961</i>	<i>-</i>
<i>Dự án KCN Bim Sơn</i>	<i>17.202.178.127</i>	<i>-</i>	<i>186.181.100.098</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng</i>	<i>103.625.356.212</i>	<i>-</i>	<i>99.421.594.232</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>11.345.668.654</i>	<i>-</i>	<i>42.182.402.198</i>	<i>-</i>
Thành phẩm BĐS	43.336.918.796	-	73.297.713.328	-
Tổng	385.455.960.365	-	606.138.658.342	-

Tại ngày 31/12/2025, hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ và Dự án Phát triển nhà lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 5.17).

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	841.050.773	629.686.041
Chi phí công cụ dụng cụ	841.050.773	629.686.041
Tổng	841.050.773	629.686.041

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị vận tải, truyền dẫn	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
Tăng trong năm	-	-	-	155.390.000	155.390.000
Mua trong năm	-	-	-	155.390.000	155.390.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	221.390.000	13.765.147.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025 (Trình bày lại)	4.754.655.614	406.240.905	5.435.786.900	66.000.000	10.662.683.419
Tăng trong năm	157.144.100	-	-	15.539.000	172.683.100
Khấu hao trong năm	157.144.100	-	-	15.539.000	172.683.100
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	4.911.799.714	406.240.905	5.435.786.900	81.539.000	10.835.366.519
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	1.004.478.780	1.942.595.514	-	-	2.947.074.294
Tại 31/12/2025	847.334.680	1.942.595.514	-	139.851.000	2.929.781.194

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.338.345.634 VND (tại ngày 01/01/2025 là 1.502.898.010 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 7.993.786.061 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.412.054.301 VND).

5.10 Phải trả người bán

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	36.334.122.546	36.334.122.546	37.390.223.189	37.390.223.189
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	693.057.077	693.057.077	693.057.077	693.057.077
Công ty xây dựng và Kinh doanh Ngọc Anh	1.506.474.153	1.506.474.153	2.080.564.153	2.080.564.153
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 (Sông Đơ)	-	-	426.044.067	426.044.067
Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	942.452.000	942.452.000	1.171.029.000	1.171.029.000
Phải trả các đối tượng khác	33.192.139.316	33.192.139.316	33.019.528.892	33.019.528.892
Tổng	36.334.122.546	36.334.122.546	37.390.223.189	37.390.223.189

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

2.772.983.140 2.772.983.140 2.216.437.866 2.216.437.866

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	17.802.890.048	80.242.934.257
Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị	5.365.211.560	2.196.422.517
Công ty COFO PTE LTD	-	35.000.000.000
Các đối tượng khác	12.437.678.488	43.046.511.740
Tổng	17.802.890.048	80.242.934.257
<i>Trong đó: người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>5.365.211.560</i>	<i>2.196.422.517</i>

5.12 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	2.440.947.524	60.518.124.165	59.011.058.113	3.948.013.576
Thuế giá trị gia tăng	1.199.695.790	49.375.790.181	46.908.531.582	3.666.954.389
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	953.236.524	8.703.491.756	9.656.728.280	-
Thuế thu nhập cá nhân	288.015.210	1.654.304.380	1.661.260.403	281.059.187
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	430.136.020	430.136.020	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	354.401.828	354.401.828	-
Phải thu	6.045.501.323	-	361.021.916	6.406.523.239
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	6.045.501.323	-	-	6.045.501.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	361.021.916	361.021.916

5.13 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.676.460.969	2.289.583.884
- Chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán:	1.658.802.019	2.271.924.934
+ 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	220.944.724	354.209.472
+ Dự án Chung cư TNT tại lô C5 Nam Thành phố	28.492.317	38.908.938
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	1.139.505.274	1.608.946.820
- Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
Tổng	1.676.460.969	2.289.583.884

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	88.436.229.833	1.447.850.709
Doanh thu chưa thực hiện dự án Sông Đơ	88.217.570.785	-
Doanh thu chưa thực hiện dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa	218.659.048	1.447.850.709
Tổng	88.436.229.833	1.447.850.709

5.15 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	15.755.334.170	24.091.273.620
Kinh phí công đoàn	123.088.523	91.462.470
Bảo hiểm xã hội	-	201.513.492
Bảo hiểm y tế	-	35.561.223
Bảo hiểm thất nghiệp	-	15.804.978
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.632.245.647	23.746.931.457
<i>Phải trả cổ tức</i>	<i>7.500.000.000</i>	<i>14.757.366.850</i>
<i>Phải trả các đội xây lắp</i>	<i>5.081.008.353</i>	<i>6.393.080.455</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>3.051.237.294</i>	<i>2.596.484.152</i>
Tổng	15.755.334.170	24.091.273.620
<i>Trong đó: phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.825.000.000</i>	<i>14.757.366.850</i>

5.16 Dự phòng phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	40.541.487.209	-
Dự phòng chi phí bán hàng, chi phí tài chính tại dự án KCN Bim Sơn	34.089.439.971	-
Dự phòng chi phí bán hàng phải trả tại dự án sông Đơ	6.452.047.238	-
Dài hạn	69.629.029.976	-
Dự phòng tái đầu tư tại dự án KCN Bim Sơn	35.100.543.498	-
Dự phòng tiền thuê đất tại dự án KCN Bim Sơn	34.528.486.478	-
Tổng	110.170.517.185	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
					Giá trị	
a) Ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	43.889.734.052	43.889.734.052	17.963.568.539	308.532.271.214	334.458.436.727	334.458.436.727
Vay cá nhân (2)	8.939.734.052	8.939.734.052	15.042.249.352	161.541.211.753	190.388.696.453	190.388.696.453
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội	34.950.000.000	34.950.000.000	13.221.437.352	15.044.490.753	10.762.787.453	10.762.787.453
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá	-	-	1.820.812.000	146.496.721.000	179.625.909.000	179.625.909.000
b) Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hoá (3)	23.924.790.426	23.924.790.426	2.921.319.187	146.991.059.461	144.069.740.274	144.069.740.274
Tổng	67.814.524.478	67.814.524.478	-	17.226.284.764	17.226.284.764	17.226.284.764

*Trong đó: Vay các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/289345/HĐTD ký ngày 24/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: đến hết ngày 31/10/2025. 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.

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(2) Các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hud4 và các cá nhân khác trong theo Nghị quyết 26/NQ-HĐQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022 và Nghị quyết số 44/NQ-HĐQT ngày 06/12/2024. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được điều gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/289345/HĐTD ký ngày 06/5/2024 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: Thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - KCN Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn 2 HUD4. Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: Được xác định tại thời điểm khách hàng rút vốn vay lần đầu và áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng một lần. Tài sản đảm bảo: Theo các hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký quỹ hoặc các hợp đồng thỏa thuận khác giữa Ngân hàng và Công ty.

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	150.000.000.000	-	11.428.942.621	(3.611.143.343)	189.767.209.278
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.877.231.177	13.877.231.177
Số dư tại 31/12/2024	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	10.266.087.834	203.644.440.455
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 nay	-	-	-	27.137.412.666	27.137.412.666
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)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
Số dư tại 31/12/2025	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	27.137.412.666	220.515.765.287

(*) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 11/12/2025; Trích quỹ khen thưởng: 1.000.000.000 VND; Trích quỹ phúc lợi: 1.521.087.834 VND; Trích quỹ thưởng ban điều hành, người quản lý doanh nghiệp: 245.000.000 VND; Chi cổ tức năm 2024: 7.500.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
Tổng	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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức đã chia	7.500.000.000	-

d. Cổ phiếu

	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán	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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Điều chỉnh giảm khối lượng xây dựng kỳ trước	(2.946.168.464)	-
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	492.144.096.497	155.525.238.198
Doanh thu hoạt động khác	2.211.195.657	469.664.780
Tổng	491.409.123.690	155.994.902.978

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	313.068.659.244	70.143.484.213
Giá vốn hoạt động khác	2.894.345.124	-
Tổng	315.963.004.368	70.143.484.213

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	321.407.314	11.636.501
Tổng	321.407.314	11.636.501

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	26.217.352.038	24.723.733.926
Chi phí tài chính các dự án	16.046.292.363	-
Tổng	42.263.644.401	24.723.733.926
<i>Trong đó, lãi vay với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.900.962.632</i>	<i>2.820.865.663</i>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	40.066.660.492	12.446.286.378
Chi phí bán hàng khác	40.066.660.492	12.446.286.378
Chi phí quản lý doanh nghiệp	58.572.639.850	29.507.069.430
Chi phí nhân viên quản lý	30.988.580.696	19.466.467.682
Chi phí vật liệu quản lý	448.321.445	478.588.491
Chi phí đồ dùng văn phòng	53.886.503	262.975.010
Chi phí khấu hao TSCĐ	164.913.600	259.352.088
Chi phí dự phòng	7.602.860.511	1.230.409.329
Thuế phí và lệ phí	692.350.840	565.438.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.199.991.002	1.114.187.728
Chi phí bằng tiền khác	17.421.735.253	6.129.650.974
Tổng	98.639.300.342	41.953.355.808

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Doanh thu cho thuê chung cư, trạm trộn	420.000.000	323.470.266
Phạt chậm trả	567.648.383	-
Thu nhập khác	598.709.086	242.674
Tổng	1.586.357.469	323.712.940
Chi phí khác		
Chi phí phạt thuế, phạt chậm nộp	176.533.840	1.246.727.666
Chi ủng hộ	430.000.000	355.000.000
Chi phí khác	3.501.100	141.243.856
Tổng	610.034.940	1.742.971.522
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	976.322.529	(1.419.258.582)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.840.904.422	17.766.706.950
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	6.584.434.580	1.680.671.919
<i>Các khoản chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN</i>	<i>6.584.434.580</i>	<i>1.680.671.919</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	42.425.339.002	19.447.378.869
a. Thu nhập chịu thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 10% (Nhà ở xã hội)	2.125.868.937	-
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
Thuế TNDN phải nộp	212.586.894	-
b. Thu nhập chịu thuế TNDN hoạt động kinh doanh bất động sản chịu thuế suất 20%	42.454.524.313	19.017.538.506
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	8.490.904.862	3.803.507.700
c. Hoạt động sản xuất, kinh doanh khác	(2.155.054.248)	429.840.363
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	85.968.073
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	8.703.491.756	3.889.475.773

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 (trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.137.412.666	13.877.231.177
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành, người quản lý (*)</i>	<i>-</i>	<i>(2.766.087.834)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.137.412.666	11.111.143.343
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.809,16	740,74

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trình bày lại do trong năm 2025 Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 11/12/2025 của Công ty, theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Năm 2024 (đã trình bày)	Năm 2024 (trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (VND)	13.877.231.177	13.877.231.177	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán	-	(2.766.087.834)	(2.766.087.834)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	13.877.231.177	11.111.143.343	(2.766.087.834)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	925,15	740,74	(184,41)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.234.450.128	741.563.501
Chi phí nhân công	33.111.662.929	19.466.467.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	172.683.100	259.352.088
Thuế, phí, lệ phí	692.350.840	565.438.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.761.376.315	1.114.187.728
Chi phí khác bằng tiền	35.734.705.360	18.575.937.352
Chi phí dự phòng	111.643.860.401	1.230.409.329
Tổng	209.351.089.073	41.953.355.808

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

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

a. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và thành viên quản lý khác	Thu nhập	5.783.436.200	3.294.443.673

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Trong đó, chi tiết như sau:

Thành viên chủ chốt	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên HĐQT (Thôi chức vụ Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT từ ngày 11/12/2025), Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 11/12/2025)	788.966.580	499.549.164
Ông Nguyễn Việt Hùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 11/12/2025), Phó Giám đốc	722.675.640	482.134.309
Ông Lê Đỗ Thắng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11/12/2025), Phó Giám đốc	646.094.700	425.158.527
Ông Hoàng Quốc Đạt	Thành viên HĐQT (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)	628.488.700	390.510.473
Ông Phan Công Bình	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 11/12/2025), Phó Giám đốc	675.900.830	195.130.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc	660.797.525	338.240.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)	544.715.555	365.038.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên (Miễn nhiệm từ ngày 11/12/2025)	260.249.500	175.876.600
Bà Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên (Tái bổ nhiệm ngày 11/12/2025)	374.298.400	178.980.600
Bà Võ Thị Thúy An	Phụ trách kế toán	481.248.770	243.826.000
Tổng		5.783.436.200	3.294.443.673

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		4.847.256.146	1.303.036.481
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	4.847.256.146	1.303.036.481
Lãi vay		1.900.962.632	2.820.865.663
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	302.120.000	684.096.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	757.932.072	517.835.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	200.442.560	493.400.663
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	97.326.000	303.894.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	388.570.000	596.534.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Lãi vay	154.572.000	225.106.000
Giao dịch vay, trả vay		27.042.001.000	4.699.764.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trả vay	5.300.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	Trả vay	5.500.000.000	1.000.000.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Trả vay	2.000.000.000	-
Ông Lê Đỗ Thắng	Trả vay	1.792.001.000	2.699.764.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Trả vay	2.700.000.000	-
Ông Hoàng Đình Thắng	Trả vay	9.750.000.000	1.000.000.000
Giao dịch khác		3.825.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Chia cổ tức	3.825.000.000	-

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất số dư	31/12/2025 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng		4.154.755.770	4.340.089.667
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Bán hàng	4.154.755.770	4.340.089.667
Phải trả người bán		2.772.983.140	2.216.437.866
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Mua hàng	129.209.600	129.209.600
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	2.643.773.540	2.087.228.266
Người mua trả tiền trước		5.365.211.560	2.196.422.517
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Mua hàng	5.365.211.560	2.196.422.517
Các khoản phải trả khác		3.825.000.000	14.757.366.850
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Cổ tức	3.825.000.000	14.757.366.850
Vay và nợ thuê tài chính		-	27.042.001.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Vay	-	5.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	-	1.792.001.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay	-	2.700.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay	-	9.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	-	5.300.000.000
Ông Nguyễn Phi Hùng	Vay	-	2.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin so sánh

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

Người lập



Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT



Võ Thị Thúy An

Thanh Hóa, ngày 05 tháng 02 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Đoàn Văn Thanh

