

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
Địa chỉ: Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hoá



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2025

Nơi nhận báo cáo:

THANH HOÁ, THÁNG 10 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B 01a – DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		594.928.325.533	695.653.928.489
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	108.178.401.370	9.287.037.839
1. Tiền	111		108.178.401.370	9.287.037.839
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.8	17.282.523.836	1.095.737.708
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		17.282.523.836	1.095.737.708
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.525.397.925	73.086.993.277
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	52.943.642.931	30.012.242.766
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	7.330.157.536	7.932.423.599
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	5.5	36.453.506.317	39.649.375.260
7. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.7	(12.201.908.859)	(4.507.048.348)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	378.896.501.079	606.138.658.342
1. Hàng tồn kho	141		378.896.501.079	606.138.658.342
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.045.501.323	6.045.501.323
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.12	-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	6.045.501.323	6.045.501.323
4. Giao dịch mua bán trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

(tiếp theo)

Mẫu số B 01a – DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.234.221.471	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		3.449.819.000	3.449.819.000
II. Tài sản cố định	220		2.984.606.219	2.947.074.294
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.984.606.219	2.947.074.294
- Nguyên giá	222		13.765.147.713	13.609.757.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.780.541.494)	(10.662.683.419)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		799.796.252	629.686.041
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.4	799.796.252	629.686.041
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.17	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		602.162.547.004	702.680.507.824

533-C
G TY
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
HUD4
AT.THA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

(tiếp theo)

Mẫu số B 01a – DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		373.266.746.499	499.036.067.369
I. Nợ ngắn hạn	310		281.203.352.497	485.773.900.186
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	29.361.665.790	37.390.223.189
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	43.633.888.529	80.242.934.257
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	17.037.391.741	2.440.947.524
4. Phải trả người lao động	314		10.940.279.225	1.178.530.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	53.672.670.379	2.289.583.884
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		34.423.353.800	1.447.850.709
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	8.639.578.788	24.091.273.620
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	83.157.055.352	334.458.436.727
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		337.468.893	2.234.119.893
II. Nợ dài hạn	330		92.063.394.002	13.262.167.183
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	22.434.364.026	13.262.167.183
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		69.629.029.976	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.18	228.895.800.505	203.644.440.455
I. Vốn chủ sở hữu	410		228.895.800.505	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
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		35.517.447.884	10.266.087.834
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.466.709.636	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.050.738.248	10.266.087.834
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		602.162.547.004	702.680.507.824

Thanh Hoá, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thuý An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	255.817.091.295	101.810.525.951	481.474.182.321	173.037.303.225	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		255.817.091.295	101.810.525.951	481.474.182.321	173.037.303.225	
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	168.907.561.584	63.016.305.457	310.543.361.852	105.215.870.775	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.909.529.711	38.794.220.494	170.930.820.469	67.821.432.450	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	19.628.384	3.918.853	29.744.347	9.814.518	
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	18.146.505.042	7.322.348.922	40.347.348.618	18.902.777.528	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.848.424.034	7.322.348.922	24.301.056.255	18.902.777.528	
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	31.774.105.922	6.604.683.256	43.265.924.991	14.315.241.997	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	24.633.036.899	13.669.047.536	54.689.489.616	21.542.237.633	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.375.510.232	11.202.059.633	32.657.801.591	13.070.989.810	
11. Thu nhập khác	31	VII.6	58.171.393	474	896.087.333	62.326.329	
12. Chi phí khác	32	VII.7	1.800.000	1.687.873.104	608.634.840	1.775.373.104	
13. Lợi nhuận khác	40		56.371.393	(1.687.872.630)	287.452.493	(1.713.046.775)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.431.881.625	9.514.187.003	32.945.254.084	11.357.943.035	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	2.381.143.377	2.238.113.830	7.693.894.034	2.557.678.905	
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		10.050.738.248	7.276.073.173	25.251.360.050	8.800.264.130	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		670,05	485,07	1.683,42	586,68	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71						

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Thanh Hoá, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

TP. THANH HOÁ

Hoàng Đình Thắng

Nguyễn Việt Hùng

Võ Thị Thuý An

Hà Thị Hạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Quý 3/2025

Mẫu số B 03a – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.945.254.084	11.357.943.035
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		117.858.075	150.268.363
- Các khoản dự phòng	03		-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(29.744.347)	(9.814.518)
- Chi phí lãi vay	06		(24.301.056.255)	18.902.777.528
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.732.311.557	30.401.174.408
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.438.404.648)	(72.138.634.369)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		227.242.157.263	62.618.386.402
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		125.251.997.941	3.625.801.235
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(170.110.211)	(160.563.144)
- Tiền lãi vay đã trả	14		24.301.056.255	(18.902.777.528)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.719.440.592)	(34.533.785)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11.890.779.129	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(15.180.654.639)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		372.090.346.694	(9.771.801.420)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(155.390.000)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.186.786.128)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.744.347	9.814.518
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.312.431.781)	9.814.518



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 03a – DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		33.335.765.382	117.704.963.711
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(275.464.949.914)	(111.097.256.738)
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		(256.886.551.382)	6.607.706.973
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		98.891.363.531	(3.154.279.929)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.287.037.839	13.476.383.625
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		108.178.401.370	10.322.103.696

Thanh Hoá, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập



Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT



Võ Thị Thuý An

Phó Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

Chủ tịch HĐQT



Hoàng Đình Thắng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 3/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 là một Doanh nghiệp hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư và Xây dựng Phát triển đô thị số 4 theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2800576533 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 07 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 662 Bà Triệu, Phường Hạc Thành, Tỉnh Thanh Hóa.

Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 có các đơn vị phụ thuộc và các chi nhánh như sau:

- Các đơn vị phụ thuộc: Công ty có 02 Xí nghiệp trực thuộc, địa chỉ tại Văn phòng Công ty;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 – Chi nhánh Dịch vụ đô thị

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư và xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2800576533 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 07 tháng 11 năm 2023 với các ngành nghề kinh doanh 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 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. Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng;
- 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. Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; tư vấn giám sát công trình: giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng;
- 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, vida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy;

II. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên liệu, vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được ghi nhận vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;

33-C.1
B TY
ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG
HUD4
TỔA T. TH

- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:



- Máy móc, thiết bị	03-08 năm
- Phương tiện vận tải	05-06 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm

Bắt đầu từ năm 2010, Công ty không tiến hành trích khấu hao Thương hiệu HUD. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định theo thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau. Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn;

- Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng phát sinh trong các kỳ sau;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng ngoại trừ các thiết bị do các đội thi công sử dụng, chi phí được xác định theo số thu được từ các đội xây dựng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí được trích trước căn cứ vào suất đầu tư được xây dựng cụ thể cho từng dự án đã ghi nhận doanh thu trong năm.

9. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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



11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng



Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở để xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành trên cơ sở có quyết toán khối lượng giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

14. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính.

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

a) Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

b) Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông

tư số 34/2011/TT-BTC ngày 14 tháng 03 năm 2011 sửa đổi thông tư 228, thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 bổ sung thông tư 228.

16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán được từng đội theo dõi và chịu trách nhiệm.

Số dư các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm báo cáo được phân loại và phản ánh trên báo cáo như sau:

- Là khoản nợ ngắn hạn nếu có thời hạn phải thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Là khoản nợ dài hạn nếu có thời hạn phải thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Các khoản phải trả, tiến hành theo dõi chi tiết công nợ theo từng hạng mục công trình chuyển sang theo dõi chi tiết công nợ theo từng đội xây dựng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

Đơn vị tính: VND

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 . TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	1.785.908.119	287.855.893
Tiền gửi ngân hàng	106.392.493.251	8.999.181.946
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	108.178.401.370	9.287.037.839

5.2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	52.943.642.931	30.012.242.766
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.240.809.732	4.340.089.667
- Các khoản phải thu khách hàng khác	48.702.833.199	25.672.153.099
b) Phải thu khách hàng dài hạn		
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4.240.809.732	4.340.089.667
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.240.809.732	4.340.089.667

5.3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.330.157.536	7.932.423.599
- Phòng TCKH - UBND Thị xã Bỉm Sơn	1.120.006.000	1.120.006.000
- Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	6.210.151.536	6.812.417.599
b) Trả trước cho người bán dài hạn		
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		

5.4 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	799.796.252	629.686.041
- Chi phí Công cụ dụng cụ xuất dùng	799.796.252	629.686.041
Cộng	799.796.252	629.686.041

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

5.5 . PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	36.453.506.317	-	39.649.375.260	-
- Tạm ứng	30.691.785.321	-	26.716.240.155	-
- Phải trả người lao động	-	-	3.474.164.523	-
- Phải trả, phải nộp khác	-	-	-	-
- Phải thu khác	5.761.720.996	-	9.458.970.582	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan				

5.6 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	129.279.959	-	446.154.525	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	313.593.550.073	-	532.394.790.489	-
Thành phẩm bất động sản	65.173.671.047	-	73.297.713.328	-
Cộng	378.896.501.079	-	606.138.658.342	-

C.T.C
TƯ
NG
ANH H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

5.7 . NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn				
- Trường tiểu học Phùng Minh Ngọc Lặc	2.120.036	-	2.120.036	-
- Đường GT phân trại K5-K6	538.029.916	-	538.029.916	-
- Khu giam giữ Trại giam số 5	218.733.000	-	218.733.000	-
- Trường mầm non Nam Ngạn	234.274.565	-	234.274.565	-
- Đường điện xã Phong Phú, Định Giáo	19.292.453	-	19.292.453	-
- Trường tiểu học Đò Quắn Liên Thành	52.912.000	-	52.912.000	-
- Hạ tầng khu TĐC Phú Sơn	154.982.000	-	154.982.000	-
- Trường Cao đẳng Sư phạm Vĩnh Long	19.959.942	-	19.959.942	-
- Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	6.853.600	-	6.853.600	-
- Khu trung tâm Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	17.872.122	-	17.872.122	-
- Công ty Trường Thịnh	66.033.335	-	66.033.335	-
- Công ty CP Xây dựng và KT HT Thành Nam	12.541.189	-	12.541.189	-
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng và TM VietAnne	469.951.857	-	469.951.857	-
- Công ty CP kết cấu không gian TADILS	818.003.857	-	818.003.857	-
- Đội xây lắp số 09 - Hoàng Anh Vang	645.079.147	-	645.079.147	-
- Trần Ngọc Trung	26.019.000	-	26.019.000	-
- Nguyễn Quang Hùng	92.000.000	-	92.000.000	-
- Đặng Quốc Trình	6.920.000	-	6.920.000	-
- Đội XD công ty	1.105.470.329	-	1.105.470.329	-
- Ban GPMB TP Thanh Hoá	200.000.000	-	200.000.000	-
- Công trình trạm biến áp, nhà đặt máy phụ sơn	512.075.000	-	512.075.000	-
- Công ty Quang Tuấn	781.259.771	-	781.259.771	-
- Các đội xây lắp	5.742.441.055	-	5.742.441.055	-
- Dự phòng các khoản khác	459.084.685	-	459.084.685	-
Cộng	12.201.908.859	-	12.201.908.859	-
			4.507.048.348	-
				(4.507.048.348)

14 *

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

5.8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	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
- <i>Mua trong năm</i>				155.390.000		155.390.000
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>						
- <i>Tặng khác</i>						
Giảm trong năm						
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>						
Số dư cuối năm	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	221.390.000		13.765.147.713
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.754.655.608	406.240.911	5.435.786.900	66.000.000		10.662.683.419
Tăng trong năm	117.858.075					117.858.075
- <i>Số khấu hao trong kỳ</i>	117.858.075					117.858.075
Giảm trong năm						
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>						
Số dư cuối năm	4.872.513.683	406.240.911	5.435.786.900	66.000.000		10.780.541.494
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	1.004.478.786	1.942.595.508				2.947.074.294
2. Tại ngày cuối năm	886.620.711	1.942.595.508		155.390.000		2.984.606.219

• Giá trị còn lại tại ngày cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.612.599.594

• Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.364.054.031



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

5.9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	29.361.665.790	29.361.665.790	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 CP tư vấn xây dựng hạ tầng và phát triển điện lực Hà Nội	1.171.029.000	1.171.029.000	1.171.029.000	1.171.029.000
- Công ty CPĐTPT nhà và đô thị HUDSE	1.277.271.707	1.277.271.707	2.665.176.394	2.665.176.394
- Công ty cổ phần xây dựng HUD101	-	-	426.044.067	426.044.067
- Phải trả cho các đối tượng khác	24.713.833.853	24.713.833.853	30.354.352.498	30.354.352.498
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn				
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
d) Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	129.209.600	129.209.600	129.209.600	129.209.600
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	1.277.271.707	1.277.271.707	1.277.271.707	1.277.271.707

5.10 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	43.633.888.529	43.633.888.529	80.242.934.257	80.242.934.257
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	5.365.211.560	5.365.211.560	2.196.422.517	2.196.422.517
- Công ty COFO PTE LTD			35.000.000.000	35.000.000.000
- Đối tượng khác	38.268.676.969	38.268.676.969	43.046.511.740	43.046.511.740
b) Người mua trả tiền trước dài hạn				
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	5.365.211.560	5.365.211.560	2.196.422.517	2.196.422.517

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

Đơn vị tính: VND

5.11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
a) Phải nộp	2.440.947.524	51.804.463.305	37.208.019.088	17.037.391.741
- Thuế GTGT	1.199.695.790	42.429.528.279	22.058.722.396	21.570.501.673
- Thuế TNDN	953.236.524	7.693.894.034	13.719.440.592	(5.072.310.034)
- Thuế TNCN	288.015.210	982.201.564	1.094.223.472	175.993.302
- Các khoản phải nộp khác	-	698.839.428	335.632.628	363.206.800
b) Phải thu				
- Thuế GTGT được khấu trừ		Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Cuối năm
- Thuế TNDN	6.045.501.323			6.045.501.323

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	83.157.055.352	83.157.055.352	17.963.568.539	269.264.949.914	334.458.436.727	334.458.436.727
<i>Vay ngắn hạn</i>	83.157.055.352	83.157.055.352	15.042.249.352	122.273.890.453	190.388.696.453	190.388.696.453
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Thanh Hoá	16.769.715.352	16.769.715.352	13.221.437.352	7.214.509.453	10.762.787.453	10.762.787.453
- Vay cá nhân	66.387.340.000	66.387.340.000	1.820.812.000	115.059.381.000	179.625.909.000	179.625.909.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	2.921.319.187	146.991.059.461	144.069.740.274	144.069.740.274
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Hà Nội I				17.226.284.764	17.226.284.764	17.226.284.764
- Ngân hàng TMCP Tienphongbank			2.921.319.187	129.764.774.697	126.843.455.510	126.843.455.510
b) Vay dài hạn	22.434.364.026	22.434.364.026	15.372.196.843	6.200.000.000	13.262.167.183	13.262.167.183
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Thanh Hoá	22.434.364.026	22.434.364.026	15.372.196.843	6.200.000.000	13.262.167.183	13.262.167.183
Cộng	105.591.419.378	105.591.419.378	33.335.765.382	275.464.949.914	347.720.603.910	347.720.603.910



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

Đơn vị tính: VND

5.13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	53.672.670.379	2.289.583.884
- Trích trước chi phí tạm tính giá vốn hàng hoá, thành phẩm BĐS đã bán	49.386.502.491	2.233.015.996
+ Dự án Khu xen cư Trung 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	13.877.008.450	354.209.472
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	1.150.194.366	1.608.946.820
+ Dự án Khu B KCN Bim Sơn	34.089.439.971	-
+ Trích quỹ lương	4.250.000.000	-
- Các khoản trích trước khác	36.167.888	56.567.888
b) Dài hạn	-	-
Cộng	53.672.670.379	2.289.583.884

5.14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	8.639.578.788	24.091.273.620
- Kinh phí công đoàn	11.445.714	91.462.470
- Bảo hiểm xã hội	215.345.457	201.513.492
- Bảo hiểm y tế	38.002.158	35.561.223
- Bảo hiểm thất nghiệp	16.889.838	15.804.978
- Phải trả, phải nộp khác	1.682.719.597	15.728.721.560
- Phải thu khác	1.580.774.372	1.625.129.442
- Tạm ứng	5.094.401.652	6.393.080.455
b) Dài hạn	-	-
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-

5.15 . PHẢI TRẢ NỘI BỘ

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
b) Dài hạn		

5.16 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10% và 20%	10% và 20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Quý 3/2025

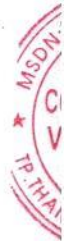
Mẫu số B 09a - DN

5.17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	31.949.410.000	-	11.428.942.621	-	(3.611.143.343)	189.767.209.278
Lãi trong năm trước						13.877.231.177	13.877.231.177
Tặng khác						-	-
Trả cổ tức						-	-
Giảm khác						-	-
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	31.949.410.000	-	11.428.942.621	-	10.266.087.834	203.644.440.455
Tặng vốn trong năm nay							-
Lãi trong năm nay						25.251.360.050	25.251.360.050
Giảm khác (*)						-	-
Số dư cuối năm	150.000.000.000	31.949.410.000	-	11.428.942.621	-	35.517.447.884	228.895.800.505



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ (Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị)	51%	76.500.000.000	76.500.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	49%	73.500.000.000	73.500.000.000
Cộng		150.000.000.000	150.000.000.000

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

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
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	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng	10.000 đồng

đ) Cổ tức

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Cuối kỳ	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	11.428.942.621	11.428.942.621

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

5.18 . CÁC THÔNG TIN KHÁC DO DOANH NGHIỆP TỰ GIẢI TRÌNH, THUYẾT MINH**6 . THÔNG TIN VỎ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****6.1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
a) Doanh thu	255.817.091.295	101.810.525.951
- Doanh thu bán hàng	255.719.063.788	101.685.376.860
+ Doanh thu xây lắp	(2.946.168.464)	-
+ Doanh thu bất động sản	258.665.232.252	101.685.376.860
- Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.027.507	125.149.091

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**Mẫu số B 09a - DN**

Quý 3/2025

Đơn vị tính: VND

b) Doanh thu đối với các bên liên quan	(2.946.168.464)	-
+ Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	(2.946.168.464)	-
Cộng	(2.946.168.464)	-

6.2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-

6.3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Giá vốn của hàng đã bán	168.907.561.584	63.016.305.457
- Giá vốn xây lắp	-	-
- Giá vốn bất động sản	168.858.450.606	63.016.305.457
- Giá vốn dịch vụ	49.110.978	-
Cộng	168.907.561.584	63.016.305.457

6.4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền gửi, cho vay	19.628.384	3.918.853
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Cộng	19.628.384	3.918.853

6.5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền vay	18.146.505.042	7.322.348.922
Chi phí dự phòng tài chính khác	-	-
Cộng	18.146.505.042	7.322.348.922

6.6 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
- Các khoản khác	58.171.393	474
Cộng	58.171.393	474

6.7 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
- Các khoản khác	1.800.000	1.687.873.104
Cộng	1.800.000	1.687.873.104

6.8 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.431.881.625	9.514.187.003
Thuế suất thuế TNDN	10% và 20%	10% và 20%
Thuế TNDN hiện hành	2.381.143.377	2.238.113.830

76533-C
GTY
ĐẦU TƯ
DỰNG
D4
THANH H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Quý 3/2025

Mẫu số B 09a - DN

Đơn vị tính: VND

6.9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Quý 3/2025	Quý 3/2024
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-

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

8 . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh, công bố hay thuyết minh trên báo cáo tài chính này.

8.2 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM kiểm toán và Báo cáo tài chính quý 3/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

8.3 . Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

8.4 . Những thông tin khác

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong năm Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Thanh Hoá, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập


PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT









Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thuý An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng