

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

PHÂN ĐẠO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1

DN:

OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:

0101043264, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1, S=Hà

Nội, C=VN

Reason: I am the author of this document

Location:

Date: 2025-10-28 15:41:38

Foxit Reader Version: 9.0.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN

CBTT/SGDCK HCM -02 Quy định 340/QĐ-SGDCKHCM)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1

2. Mã chứng khoán: HU1

3. Trụ sở chính: Số 168 Giải Phóng, Thanh Xuân, Hai Bà Trưng, Hà Nội

4. Điện thoại: 024.38687557

Fax: 024.38686557

5. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý III/2025

6. Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty:
www.hud1.com.vn (mục quan hệ cổ đông).

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn
chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo Tài chính Hợp nhất Quý III/2025.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lưu VT, HĐQT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



Lương Công Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2025

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Đơn vị tính: VND)

TÀI SẢN	TM	30/09/2025	1/1/2025
TÀI SẢN NGẮN HẠN		643.617.123.865	555.814.680.926
Tiền và các khoản tương đương tiền		45.465.119.715	59.847.133.641
Tiền	5	45.465.119.715	59.847.133.641
Các khoản tương đương tiền		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	10.780.000.000	10.780.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.780.000.000	10.780.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		445.112.595.261	400.115.515.948
Phải thu khách hàng	7	155.369.460.655	137.581.805.873
Trả trước cho người bán	8	72.840.989.807	68.907.352.246
Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	9	218.209.060.725	194.933.273.755
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.306.915.926)	(1.306.915.926)
Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
Hàng tồn kho		119.291.294.706	65.552.322.118
Hàng tồn kho	10	119.291.294.706	65.552.322.118
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
Tài sản ngắn hạn khác		22.968.114.183	19.519.709.219
Chi phí trả trước ngắn hạn		274.406.643	115.197.636
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		22.510.813.992	19.363.583.231
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		182.893.548	40.928.352
TÀI SẢN DÀI HẠN		131.333.188.586	126.040.740.646
Các khoản phải thu dài hạn		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		-	-
Tài sản cố định		117.715.897.878	2.120.623.955
Tài sản cố định hữu hình	12	117.715.897.878	2.120.623.955
Nguyên giá		130.424.134.801	15.927.299.736
Giá trị hao mòn lũy kế		(12.708.236.923)	(13.806.675.781)
Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
Nguyên giá		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
Tài sản cố định vô hình	13	-	-
Nguyên giá		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
Tài sản dở dang dài hạn		9.385.705.033	122.021.973.159
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.056.394.227	120.708.242.353
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.329.310.806	1.313.730.806
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	4.231.585.675	1.898.143.532
Đầu tư vào công ty con		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		1.000.000.000	351.981.707
Đầu tư khác vào công cụ vốn		3.796.161.825	1.546.161.825
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(564.576.150)	-
Tài sản dài hạn khác		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	15	-	-
TỔNG TÀI SẢN		774.950.312.451	681.855.421.572

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Đơn vị tính: VND)

NGUỒN VỐN	TM	30/09/2025	1/1/2025
NỢ PHẢI TRẢ		625.245.681.637	535.273.450.664
Nợ ngắn hạn		625.245.681.637	535.273.450.664
Phải trả cho người bán ngắn hạn	16	94.960.770.913	86.861.693.697
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	34.508.558.021	27.468.587.481
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.947.334.691	7.435.335.019
Phải trả người lao động		1.264.730.000	342.053.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.056.904.428	9.195.600.000
Phải trả ngắn hạn khác	20	132.233.091.396	116.244.114.982
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	352.202.115.268	287.469.437.713
Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi		72.176.920	256.628.772
Nợ dài hạn		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
Phải trả dài hạn khác		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU		149.704.630.814	146.581.970.908
Vốn chủ sở hữu	22	149.704.630.814	146.581.970.908
Vốn góp của chủ sở hữu		100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		100.000.000.000	100.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần		23.300.417.000	23.300.417.000
Cổ phiếu quỹ		-	-
Quỹ đầu tư phát triển		5.000.890.883	5.000.890.883
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14.543.322.151	11.426.514.814
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		11.426.514.814	7.576.065.374
LNST chưa phân phối kỳ này		3.116.807.337	3.850.449.440
Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
Lợi ích của cổ đông thiểu số		6.860.000.781	6.854.148.211
TỔNG NGUỒN VỐN		774.950.312.451	681.855.421.572

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Vũ Thị Hồng Liễu

Lê Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Đơn vị tính: VND)

CHỈ TIÊU	TM	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	119,362,950,466	34,840,962,227	234,895,081,313	105,097,289,736
Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		119,362,950,466	34,840,962,227	234,895,081,313	105,097,289,736
Giá vốn hàng bán	24	107,152,272,149	32,038,374,035	215,980,455,955	97,343,634,618
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		12,210,678,317	2,802,588,192	18,914,625,358	7,753,655,118
Doanh thu hoạt động tài chính	25	157,806,869	108,348,777	413,614,954	391,964,160
Chi phí tài chính	25	2,233,710,021	1,831,841,043	4,373,463,114	4,010,883,798
Trong đó: Chi phí lãi vay		2,233,710,021	1,831,841,043	4,373,463,114	4,010,883,798
Chi phí bán hàng		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5,942,362,950	2,395,165,515	8,885,490,758	4,332,232,328
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4,192,412,215	(1,316,069,589)	6,069,286,440	(197,496,848)
Thu nhập khác	27	-	3,181,818,182	-	3,460,000,000
Chi phí khác	27	220,940,570	1,528,965,618	1,566,395,527	2,752,495,553
Lợi nhuận khác		(220,940,570)	1,652,852,564	(1,566,395,527)	707,504,447
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, LD		-	-	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3,971,471,645	336,782,975	4,502,890,913	510,007,599
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		849,020,358	84,458,923	1,245,471,033	125,480,970
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3,122,451,287	252,324,052	3,257,419,880	384,526,629
Lợi ích của cổ đông thiểu số		5,643,950	101,046,974	12,173,569	153,934,668
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		3,116,807,337	151,277,078	3,245,246,311	230,591,961
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		312	15.1	325.432.4	23

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Thanh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Đơn vị tính: VND).

CHỈ TIÊU	MÃ	Từ 01/01 đến 30/09/2025	Từ 01/01 đến 30/09/2024
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	252.206.301.118	195.406.655.931
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(98.432.438.382)	(95.914.753.427)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(756.479.970)	(378.285.571)
Tiền chi trả lãi vay	04	(7.290.584.567)	(6.145.791.560)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(2.846.249.042)	(40.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	76.809.413.553	25.424.868.025
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(113.832.066.553)	(63.552.063.821)
Tiền thu từ lãi tiền gửi		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	105.857.896.157	54.800.629.577
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	(2.250.000.000)	(4.596.161.825)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	413.614.954	391.964.160
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.836.385.046)	(4.204.197.665)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	95.433.551.887	78.005.001.996
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(213.837.076.924)	(109.740.757.149)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(118.403.525.037)	(31.735.755.153)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(14.382.013.926)	18.860.676.759
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	59.847.133.641	9.536.156.490
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	45.465.119.715	28.396.833.249

Người lập

Kế toán trưởng




Vũ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004. Thay đổi lần 9 ngày 10/05/2024.

Tên giao dịch của Công ty là HUD1 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HUD1

Trụ sở Công ty tại số 168 đường Giải Phóng, Phương Liệt, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty con, công ty liên kết:

Tại ngày 30/09/2025, công ty có các công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, số 168 Giải Phóng, Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng công trình	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	CT4, khu đô thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20,0%	20,0%	20,0%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	15,0%	15,0%	15,0%

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Đăng ký kinh doanh bao gồm: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; Thi công xây lắp các loại 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, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng. Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng. Xuất khẩu lao động, xuất khẩu xây dựng. Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi. Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật

Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM 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, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

4. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan và Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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.

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 và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn từ 3 tháng đến 3 năm so với thời hạn thanh toán ghi trên hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, các cam kết nợ hoặc được trích lập cho các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. (nếu áp 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 như sau:

<u>Nhóm tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (Năm)</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 50
Máy móc, thiết bị	02 - 07
Phương tiện vận tải	07 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn của các lô đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất, quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MÀU B 09 - DN/HN

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản Đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản Đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản Đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản Đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá Đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản Đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng phục vụ thi công và công tác quản lý, được phân bổ trong nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi của Ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MÀU B 09 - DN/HN

Lãi, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực từ ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Tiền mặt	3.053.921.023	2.905.816.865
Tiền gửi Ngân hàng	42.411.198.692	56.941.316.776
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	45.465.119.715	59.847.133.641

6A. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	10.780.000.000	10.780.000.000
Tổng	10.780.000.000	10.780.000.000

-Đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

7. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Công ty TNHH Hoàng Gia	3.686.059.796	6.686.059.790
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	119.528.268.177	59.516.412.763
Công ty CP BĐS TM & DV DL Quang Chung	3.096.935.475	
TCTY CP Đầu tư PT XD (DIG)	-	9.443.002.568
Công ty Cổ phần Xây dựng và PT CSHT số 9 Hà	5.472.061.412	17.641.165.846
TCTY ĐT PT Đường Cao tốc VN	1.902.342.177	
Phải thu của khách hàng mua nhà	10.114.392.551	11.891.669.996
Các khách hàng khác	11.569.401.067	32.403.494.910
Tổng	155.369.460.655	137.581.805.873

8. Trả trước cho người bán

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Phải trả nhà CC Gói A8 Trạm thu phí Bến Lức	602.884.166	
Phải trả NCC Gói thầu CV-A2.7 Nam Định	11.903.043.124	11.802.143.527
Phải trả nhà cung cấp DA 176 Đình Công	33.494.594.083	32.897.722.996
Phải trả nhà CC Gói XL01 Viện Vắc Xin	735.546.595	6.390.236.756
Người bán khác	26.104.921.839	17.817.248.967
Tổng	72.840.989.807	68.907.352.246

9. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Chi phí hoạt động các BDH dự án	18.733.648.934	12.273.176.557
DA 176 Đình Công	1.627.521.823	1.627.521.823
Phải thu khác	33.226.676.649	22.298.490.041
Tạm ứng	164.621.213.319	158.734.085.334
Tổng	218.209.060.725	194.933.273.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

10. Hàng tồn kho

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	119.291.294.706	65.552.322.118
Tổng	119.291.294.706	65.552.322.118

10A. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	8.056.394.227	120.708.242.353
Tổng	8.056.394.227	120.708.242.353

11. Chi phí trả trước ngắn hạn/ dài hạn:

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí khác và CCDC chờ phân bổ	274.406.643	115.197.636
Tổng	274.406.643	115.197.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	4.117.345.021	2.562.012.986	9.056.707.365	191.234.364	15.927.299.736
Tăng trong kỳ	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Xây dựng hoàn thành	114.496.835.065	-	-	-	114.496.835.065
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	118.614.180.086	2.562.012.986	9.056.707.365	191.234.364	130.424.134.801
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	3.445.129.463	2.562.012.986	5.418.078.577	142.518.025	11.567.739.051
Tăng trong kỳ	758.342.688	-	358.888.845	23.266.339	1.140.497.872
Khấu hao trong kỳ	758.342.688	-	358.888.845	23.266.339	1.140.497.872
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	4.203.472.151	2.562.012.986	5.776.967.422	165.784.364	12.708.236.923
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	672.215.558	-	3.638.628.788	48.716.339	4.359.560.685
Số dư tại 30/09/2025	114.410.707.935	-	3.279.739.943	25.450.000	117.715.897.878

Lý do tăng (giảm) tài sản:

*** Nguyên giá TSCĐ**

1-Tăng: Trong kỳ, Công ty mẹ HUDI đã tạm bàn giao phần giá trị tài sản được hình thành từ XDCB dở dang là Tăng hầm Dự án 176 Định Công.

2-Giảm:

*** Giá trị hao mòn**

1- Tăng:

- Trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ sản xuất tính vào giá thành từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 là: 1.140.497.872 đồng.

2-Giảm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR	1.000.000.000	351.981.707
Công ty TNHHĐT PT Nhà & ĐT Phú Yên	3.796.161.825	1.546.161.825
Dự phòng đầu tư tài chính	(564.576.150)	
Tổng	4.231.585.675	1.898.143.532

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 101	Tầng 4, số 168 Giải Phóng, Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng công trình	51,0%	51,0%	51,0%
Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR	CT4, khu đô thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	Thiết kế, kinh doanh nội thất	20,0%	20,0%	20,0%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	15,0%	15,0%	15,0%

Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR là 5 tỷ đồng, Công ty HUD1 sở hữu 20% vốn điều lệ theo cam kết, tương đương 1 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

14. Đầu tư dài hạn khác

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & ĐT Phú Yên	3.796.161.825	1.546.161.825
Tổng	3.796.161.825	1.546.161.825

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Phải trả nhà cung cấp dự án 176	12.826.656.251	34.626.616.608
Phải trả nhà CC Gói A8 Trạm thu phí Bến Lức	10.690.283.235	8.831.774.201
Phải trả nhà CC Gói 641 Chánh Mỹ	4.077.828.761	6.141.975.497
Phải trả nhà CC CT TLA Quảng Ninh	26.113.981.653	
Phải trả nhà CC Gói XL01 Viện Vắc Xin	9.341.813.804	5.832.088.718
Phải trả các đối tượng khác	31.910.207.209	31.429.238.673
Tổng	94.960.770.913	86.861.693.697

16. Người mua trả tiền trước

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị	14.299.142.472	8.409.913.450
Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng	13.848.238.802	
Khách hàng mua nhà DA 176 Định Công	3.279.844.348	-
Viện KD Vắc xin & sinh phẩm y tế	-	15.287.735.645
Người mua khác	3.081.332.399	3.770.938.386
Tổng	34.508.558.021	27.468.587.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	3.785.848.948	3.785.848.948
Thuế thu nhập doanh nghiệp	993.104.595	2.486.692.408
Thuế thu nhập cá nhân	142.394.759	136.807.274
Các khoản phải nộp khác	1.025.986.389	1.025.986.389
Các loại thuế khác		-
Tổng	5.947.334.691	7.435.335.019

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Trích trước chi phí thi công công trình	4.056.904.428	9.195.600.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác		
Tổng	4.056.904.428	9.195.600.000

19. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
- Bảo hiểm xã hội; BHYT, BHTN, KPCĐ	712.654.466	727.256.517
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	131.520.436.930	115.516.858.465
<i>Phải trả các đội thi công</i>	75.660.512.516	70.903.531.454
<i>Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công</i>	37.689.897.827	37.689.897.827
<i>Các khoản phải trả khác</i>	18.170.026.587	6.923.429.184
Tổng	132.233.091.396	116.244.114.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

20. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025	1/1/2025
	(VND)	(VND)
Ngân hàng BIDV Hà Nội	128.623.849.623	86.314.244.462
Ngân hàng SHB	35.331.882.088	10.155.756.545
Vay khác	32.862.048.846	59.115.101.995
Vay Công ty CP ĐT ĐT Hà Nội	155.384.334.711	131.884.334.711
Tổng	352.202.115.268	287.469.437.713

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội gồm 02 hợp đồng sau:

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/135016/HĐTD ngày 01/08/2025, Với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, phát hành L/C và tối đa tại mọi thời điểm là 99,7 tỷ đồng, và dư nợ thẻ tín dụng của doanh nghiệp là 0,3 tỷ đồng. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể; L/C được phát hành. Lãi suất cho vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành của lãi suất ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Kỳ hạn trả nợ lãi được xác định tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

-Tài sản thế chấp gồm: Phương tiện vận tải và tài sản là quyền sử dụng đất của bên thứ ba

+ Thế chấp bằng TS của bên vay: Xe Toyota Innova 30X-6803, Xe Toyota Innova 29A-484.36, xe ô tô Toyota Corolla 29A-298.41, xe Toyota Corolla 29A-298.42; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29A-582.57, cần trục tháp Zoomlion TCN5013B-6; chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/135016/2014/HĐTC ngày 24/12/14,

+ Thế chấp bằng tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phòng số 612, CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ số 20 dãy A, lô số 1, Khu đô thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn hộ B1503 thuộc tổ hợp văn phòng, TM & chung cư cao cấp Golden Palace, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

+ Tài sản đảm bảo bổ sung: Tài sản gắn liền trên đất tại trụ sở làm việc số 168 Giải phóng; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-1836; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29U-0190.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt nam – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 01/2024/1619316/HĐTD ngày 04/12/2024, hạn mức 55 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ ký quỹ tối đa tại mọi thời điểm là 35 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn hợp đồng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp đảm bảo là các hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thế chấp quyền tài sản, thế chấp tài sản giữa ngân hàng và công ty; hợp đồng cầm cố tài sản bên thứ 4, hợp đồng thế chấp BDS giữa Ngân hàng và ông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
MẪU B 09 - DN/HN

Nguyễn Đức Khương; Hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng với ông Phạm Văn Khắc và bà Nguyễn Thị Thu Trang; Hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Trung Hùng và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh. lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Ngoài ra còn các hợp đồng tín dụng của ngân hàng SHB và vay đối tác như sau:

(1): Hợp đồng tín dụng số 0060/2024/HĐHM-PN/SHB.111300 ngày 06/06/2024 với ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB). Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(2): Hợp đồng vay vốn số 01, 02, 03, 04 HDVT/HURI-HUD1 ngày 05/06/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Hà Nội (HURI) với Số tiền vay: 155,384 tỷ đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh của bên Vay. Thời hạn vay không kỳ hạn và Lãi suất: 0,2%/năm. Bên Vay đã được giải ngân đủ số vốn vay. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.

(3): Khoản vay các cá nhân là cán bộ nhân viên Công ty HUD1, lãi suất thỏa thuận. TSDB: Tín chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

21.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.307.759.185	8.679.288.161	12.016.164.134	149.303.628.480
Tăng trong năm	-	-	-	-	3.850.449.440	631.119.906	4.481.569.346
Tăng trong năm	-	-	-	-	3.850.449.440	631.119.906	4.481.569.346
Giảm trong năm	-	-	-	(306.868.302)	(1.103.222.787)	(5.793.135.829)	(7.203.226.918)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do thoái vốn CTY Con	-	-	-	(306.868.302)	(1.103.222.787)	(5.793.135.829)	(7.203.226.918)
Số dư tại 31/12/2024	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Số dư tại 01/01/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.000.890.883	11.426.514.814	6.854.148.211	146.581.970.908
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	3.116.807.337	5.852.570	3.122.659.907
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	3.116.807.337	5.852.570	3.122.659.907
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2025	100.000.000.000	23.300.417.000	-	5.000.890.883	14.543.322.151	6.860.000.781	149.704.630.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

Chi tiết vốn chủ sở hữu
22. Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

<u>Cổ đông</u>	<u>Theo Giấy chứng nhận ĐKKD</u>			<u>Vốn góp thực tế</u>	
	<u>Cổ phần</u>	<u>Số tiền (VNĐ)</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Số tiền (VNĐ)</u>	<u>Tỷ lệ</u>
Nguyễn Thị Thủy	3.825.000	38.250.000.000	38,25%	38.250.000.000	38,25%
Vũ Thiện Nhân	1.275.000	12.750.000.000	12,75%	12.750.000.000	12,75%
Cổ đông khác	4.900.000	49.000.000.000	49,00%	49.000.000.000	49,00%
Tổng	10.000.000	100.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

- Ngày 16/3/2022, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - HUD đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD1 cho cá nhân Ông Vũ Nhật Tuấn.

- Ngày 10/02/2025, Ông Vũ Nhật Tuấn đã thừa kế lại toàn bộ số cổ phần sở hữu cho Bà Nguyễn Thị Thủy và Ông Vũ Thiện Nhân

Báo cáo về ngày trở thành cổ đông lớn của Bà Nguyễn Thị Thủy và Ông Vũ Thiện Nhân về việc thực hiện thông tin ngày 10/02/2025:

Số lượng cổ phiếu sở hữu sau khi trở thành cổ đông lớn là:

hành của HU1

- Ông Vũ Thiện Nhân: 1.275.000 Cổ phiếu, chiếm 12,75% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của HU1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

23. DOANH THU

Từ ngày 01/07 đến
ngày 30/09/2025
(VND)

Doanh thu bán hàng	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	117.565.556.498
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-
Doanh thu khác	1.797.393.968
Tổng	119.362.950.466
Các khoản giảm trừ	-
Doanh thu thuần	119.362.950.466

24. Giá vốn hàng bán

Từ ngày 01/07 đến
ngày 30/09/2025
(VND)

Giá vốn xây lắp	105.976.416.406
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-
Giá vốn khác	1.175.855.743
Tổng	107.152.272.149
Các khoản giảm trừ	-
Giá vốn	107.152.272.149

25. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

Từ ngày 01/07 đến
ngày 30/09/2025
(VND)

Doanh thu hoạt động tài chính	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	157.806.869
Tổng	157.806.869
Chi phí tài chính	
Chi phí lãi vay	2.233.710.021
Tổng	2.233.710.021
Thu nhập tài chính - thuần	(2.075.903.152)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/07 đến ngày 30/09/2025 (VND)
Chi phí nhân viên quản lý	4.363.745.165
Chi phí vật liệu quản lý	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.029.335
Thuế, phí và lệ phí	-
Chi phí dự phòng	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.003.187
Chi phí bằng tiền khác	512.585.263
Tổng	5.942.362.950

27. Thu nhập khác, chi phí khác

	Từ ngày 01/07 đến ngày 30/09/2025 (VND)
Thu nhập khác	-
Thu nhập từ cho thuê công cụ dụng cụ	-
Thu nhập khác	-
Tổng	-
Chi phí khác	-
Các khoản khác	220.940.570
Tổng	220.940.570
Thu nhập khác - thuần	(220.940.570)

28. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Từ ngày 01/07 đến ngày 30/09/2025 (VND)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	849.020.358
	849.020.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

29. GIAO DỊCH VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Giao dịch với bên liên quan khác				
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & đô thị Phú Yên	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	2.250.000.000	46.161.825
2. Số dư các bên liên quan				
Công ty TNHH ĐT PT Nhà & đô thị Phú Yên	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	3.796.161.825	1.546.161.825

30. CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 là Công ty cổ phần được thành lập mới và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 có trụ sở tại tầng 4, số 168 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là đầu tư và xây dựng. Tổng vốn điều lệ là 10.600.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn.

31. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH.

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý III năm 2025 là 3.116.807.337 đồng, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý III năm 2024 là 151.277.078 đồng. Như vậy, lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý III năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024. Tuy khó khăn của thị trường bất động sản còn rất lớn, giá cả vật tư, vật liệu lên cao, khan hiếm nguồn hàng nhưng nguồn công việc về hoạt động xây lắp nhiều hơn năm trước nên doanh thu của Quý III/2025 tăng nhiều so với cùng kỳ năm 2024. Đó là nguyên nhân chính dẫn đến chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Quý III năm 2025 cao hơn so với cùng kỳ năm trước.

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải