

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
VÀ XÂY  
DỰNG  
HUD3**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY  
DỰNG HUD3  
DN: C=VN, S=Hà Nội,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1  
=MST:0500227640  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2026.03.13  
09:23:53+07'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
11.2.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20 tháng 9 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần 16 ngày 27 tháng 3 năm 2025 về việc thay đổi thông tin trên giấy chứng thực cá nhân của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD3 Investment and Construction Joint Stock Company.  
Tên viết tắt: HUD3., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 27 tháng 3 năm 2025 là: 99.999.440.000 VND (Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên UpCOM với mã chứng khoán: HU3. Cổ phiếu HU3 đang thuộc diện bị duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 1127/QĐ-SGDHN ngày 18/9/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

### 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 Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm ngày 05/09/2025)
Ông Vương Đăng Phương	Thành viên (Chủ tịch HĐQT đến ngày 05/09/2025)
Ông Đinh Hoàng Tùng	Thành viên
Ông Trần Hải Hồng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/09/2025)
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông Trần Hải Hồng	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 05/09/2025)
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 05/09/2025)
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên
Ông Cù Anh Tuấn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 05/09/2025)
Ông Trịnh Quang Tâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/09/2025)

#### Ban Giám đốc

Ông Đinh Hoàng Tùng	Giám đốc
Ông Bùi Huy Thông	Phó Giám đốc
Ông Phan Tiến Dũng	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 13/03/2025)

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường 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 tháng 12 năm 2025.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc 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 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 Giám đốc 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 được lập 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. Ban Giám đốc 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 Giám đốc 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 Giám đốc,

**Đình Hoàng Tùng**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 93/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

**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 HUD3**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3, được lập ngày 12/03/2026, từ trang 06 đến trang 31, 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 Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 Giám đốc 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 ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã nêu tại Thuyết minh số 5.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025 các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng của các công trình xây lắp với giá trị là 29,31 tỷ VND. Công ty vẫn đang thực hiện các biện pháp để có thể quyết toán khối lượng dở dang của các công trình này, tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này chúng tôi vẫn chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng để đánh giá giá trị có thể quyết toán, cũng như xác định các ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến các chỉ tiêu khác trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán, tuy nhiên các thủ tục này chưa giúp chúng tôi thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp của các khoản công nợ phải thu (Mã số 132, 135, 136) tại thời điểm 31/12/2025 với tổng giá trị là: 44,04 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là: 44,04 tỷ VND). Do đó, chúng tôi không đưa ý kiến về số dư các khoản mục này được trình bày trên Báo cáo tài chính và các ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các chỉ tiêu khác trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 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.



---

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/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 12 tháng 03 năm 2026

---

**Lê Mạnh Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4301-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>199.107.319.971</b>	<b>175.325.653.182</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>17.350.628.699</b>	<b>1.251.741.653</b>
1. Tiền	111		7.350.628.699	1.251.741.653
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>113.562.895.172</b>	<b>127.586.618.118</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	63.302.662.600	76.885.198.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.221.956.259	1.221.956.259
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	5.894.421.000	5.894.421.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	52.100.190.695	52.541.377.635
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(8.956.335.382)	(8.956.335.382)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>65.713.464.385</b>	<b>44.993.317.111</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	65.713.464.385	44.993.317.111
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.480.331.715</b>	<b>1.493.976.300</b>
1. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	2.480.331.715	1.493.976.300
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>29.215.388.714</b>	<b>36.615.301.204</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.409.660.338</b>	<b>21.544.556.530</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	19.409.660.338	21.544.556.530
Nguyên giá	222		44.770.033.417	44.770.033.417
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.360.373.079)	(23.225.476.887)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>7.195.358.161</b>	<b>7.377.519.133</b>
Nguyên giá	231		9.596.350.060	9.596.350.060
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.400.991.899)	(2.218.830.927)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>5.569.319.632</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	-	5.569.319.632
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>1.607.714.052</b>	<b>1.607.714.052</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.610.000.000	2.610.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.002.285.948)	(1.002.285.948)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.002.656.163</b>	<b>516.191.857</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.002.656.163	516.191.857
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>228.322.708.685</b>	<b>211.940.954.386</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>89.636.568.691</b>	<b>69.960.237.390</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>89.636.568.691</b>	<b>69.960.237.390</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	3.723.645.380	5.370.278.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	26.695.921.829	9.100.490.940
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	45.554.505	42.083.918
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	15.675.503.334	15.620.103.334
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	12.009.584.404	23.344.889.938
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	31.432.917.975	16.338.949.429
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.441.264	143.441.264
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410+430)</b>	<b>400</b>		<b>138.686.139.994</b>	<b>141.980.716.996</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>138.686.139.994</b>	<b>141.980.716.996</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.999.440.000	99.999.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.999.440.000	99.999.440.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.973.903.553	26.973.903.553
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.712.796.441	15.007.373.443
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		15.007.373.443	18.867.910.986
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(3.294.577.002)	(3.860.537.543)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>228.322.708.685</b>	<b>211.940.954.386</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng



Lại Huy Mạnh



Đinh Hoàng Tùng

**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	68.056.991.191	86.013.572.108
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	426.898.553	313.442.969
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>67.630.092.638</b>	<b>85.700.129.139</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	61.923.678.364	79.154.148.545
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>5.706.414.274</b>	<b>6.545.980.594</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	37.383.110	27.551.974
7. Chi phí tài chính	22	6.4	729.328.122	1.409.722.241
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		729.328.122	1.409.722.241
8. Chi phí bán hàng	25		262.672.727	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	8.053.753.532	9.394.671.667
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>(3.301.956.997)</b>	<b>(4.230.861.340)</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	7.379.995	370.323.797
12. Chi phí khác	32	6.6	-	-
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>7.379.995</b>	<b>370.323.797</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(3.294.577.002)</b>	<b>(3.860.537.543)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>(3.294.577.002)</b>	<b>(3.860.537.543)</b>
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	(329)	(386)

Người lập biểu

*Nguyen Thi Sam*

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

*Lai Huy Manh*

Lại Huy Mạnh



Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Giám đốc

*Dinh Hoang Tung*

Đinh Hoàng Tùng

**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
<b>I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(3.294.577.002)	(3.860.537.543)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		2.317.057.164	2.462.804.850
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.383.110)	(173.006.519)
- Chi phí lãi vay	06		729.328.122	1.409.722.241
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(285.574.826)	(161.016.971)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		18.606.687.163	38.492.128.868
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.720.147.274)	13.038.124.239
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		4.672.362.755	(39.561.689.150)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(486.464.306)	54.419.134
- Tiền lãi vay đã trả	14		(729.328.122)	(1.435.935.642)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(131.263.956)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(90.000.000)	(297.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>967.535.390</b>	<b>9.997.066.522</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & các TS dài hạn khác	21		-	(5.569.319.632)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các Tài sản DH khác	22		-	145.454.545
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		37.383.110	27.551.974
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>37.383.110</b>	<b>(5.396.313.113)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		48.186.973.514	50.138.350.519
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.093.004.968)	(67.647.509.403)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>15.093.968.546</b>	<b>(17.509.158.884)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>16.098.887.046</b>	<b>(12.908.405.475)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.251.741.653	14.160.147.128
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	70	5.1	<b>17.350.628.699</b>	<b>1.251.741.653</b>

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Sâm*

Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng

*Lại Huy Mạnh*

Lại Huy Mạnh



Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Giám đốc

*Đình Hoàng Tùng*

Đình Hoàng Tùng

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20 tháng 09 năm 2004, thay đổi các lần và thay đổi lần 16 ngày 27 tháng 3 năm 2025 về việc thay đổi nơi cấp trên giấy chứng thực cá nhân của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 27 tháng 3 năm 2025 là 99.999.440.000 VND (*Bằng chữ: Chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên UpCOM với mã chứng khoán: HU3. Cổ phiếu HU3 đang thuộc diện bị duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 1127/QĐ-SGDHN ngày 18/9/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025: 33 người (Tại 31/12/2024: 34 người).

#### **1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và công nghiệp. Xây dựng các công trình công cộng, công viên sinh vật cảnh. Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, du lịch, tu bổ tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa xã hội.
- Lắp đặt điện nước, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình.
- Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Vận tải hành khách, hàng hóa, bê tông tươi đường bộ bằng ô tô;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, công nghệ xây dựng (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi Nhà nước cho phép);
- Sản xuất vỏ bao xi măng;
- Đầu tư phát triển các khu du lịch sinh thái;
- Sản xuất kinh doanh đồ gỗ dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp;
- Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

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

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

**1.4 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành 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 ngày 22/12/2014, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành 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 ngày 22/12/2014.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**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 ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 (không kỳ hạn). Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

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 khác:** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Các khoản cho vay:** Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty 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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, với thời gian khấu hao 40 năm.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

**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.
- 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 khoản vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; 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 và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận 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 nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**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.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức chính thức được công bố và chi trả khi có thông báo về việc chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 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;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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 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 ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại 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.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

**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, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản phẩm xây lắp, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 hoặc lỗ 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.

#### **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 Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh và một bộ phận địa lý là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC 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	233.624.792	584.314.582
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.117.003.907	667.427.071
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>17.350.628.699</b>	<b>1.251.741.653</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	4.160.263.589	4.160.263.589
Công ty Cổ phần Tasco	2.637.644.690	2.637.644.690
Công ty TNHH Vintep Hà Nội (i)	9.919.373.271	9.919.373.271
Công ty TNHH MSC Việt Nam	-	22.859.500
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (ii)	22.685.359.364	18.645.652.803
Trường Cao đẳng Du lịch	958.177.850	2.517.848.417
Công ty cổ phần Investcons	3.788.734.129	12.389.331.237
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Đầu tư (ii)	3.725.792.946	5.083.271.669
Các khách hàng khác	15.427.316.761	21.508.953.430
<b>Tổng</b>	<b>63.302.662.600</b>	<b>76.885.198.606</b>
<i>Trong đó phải thu bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>22.685.359.364</i>	<i>18.645.652.803</i>

(i): Khoản nợ đang chờ quyết toán của công trình Nhà chung cư No10 - phường Việt Hưng - Hà Nội.

(ii): Số dư các khoản công nợ do Công ty làm thầu phụ thi công, hiện đang tiếp tục quyết toán để thu hồi các khoản công nợ này.

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Xây lắp và PT Nhà HUD 3.2 (*)	1.221.956.259	1.221.956.259
<b>Tổng</b>	<b>1.221.956.259</b>	<b>1.221.956.259</b>

(\*) Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với khoản trả trước cho người bán nêu trên.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyễn Trung Hùng	5.037.300.000	-	5.037.300.000	-
Đàm Bắc Hà	837.121.000	-	837.121.000	-
Đỗ Quang Huy	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>5.894.421.000</b>	<b>-</b>	<b>5.894.421.000</b>	<b>-</b>

Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với các khoản nợ gốc phải thu về cho vay nêu trên.

**5.5 Phải thu ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	-	-	7.000.000.000	-
Phải thu khác, trong đó:	52.100.190.695	5.047.396.103	45.541.377.635	5.047.396.103
- Phải thu lãi cho vay (*)	4.659.502.533	-	4.659.502.533	-
- Tạm ứng các chủ nhiệm công trình (**)	44.082.000.297	5.047.396.103	37.324.411.494	5.047.396.103
- Phải thu khác (**)	3.358.687.865	-	3.557.463.608	-
<b>Tổng</b>	<b>52.100.190.695</b>	<b>5.047.396.103</b>	<b>52.541.377.635</b>	<b>5.047.396.103</b>

(\*) Phải thu về lãi vay liên quan đến khoản cho vay nêu ở Thuyết minh số 5.4 chưa đánh giá được khả năng thu hồi tại ngày 31/12/2025: 4.659.502.533 VND (tại ngày 01/01/2025: 4.659.502.533 VND).

(\*\*) Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được khả năng thu hồi đối với khoản tạm ứng của các chủ nhiệm công trình và các khoản phải thu khác tại thời điểm 31/12/2025: 32.262.526.544 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	8.956.335.382	-	8.956.335.382	-
<i>Chi tiết các đối tượng đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>Quá hạn trên 6 tháng</i>	<i>Quá hạn 1 - 2 năm</i>	<i>Quá hạn 2 - 3 năm</i>	<i>Quá hạn trên 3 năm</i>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP Sông Đà - Thăng Long				409.454.071
Công ty xây dựng CTGT 873				1.644.452.208
Ngân hàng NN và PTNT Từ Liêm				1.855.033.000
<b>Phải thu khác</b>				
Ông Đỗ Huy Sâm				5.047.396.103
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.956.335.382</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>65.713.464.385</b>	<b>-</b>	<b>44.993.317.111</b>	<b>-</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	65.713.464.385	-	44.993.317.111	-
<b>Tổng</b>	<b>65.713.464.385</b>	<b>-</b>	<b>44.993.317.111</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số công trình:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án đầu tư Chung cư 60 Nguyễn Đức Cảnh	8.455.580.295	8.455.580.295
Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (*)	24.737.248.665	24.737.248.665
Biệt thự - Nhà máy chế tạo Thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (*)	2.778.731.718	2.778.731.718
Phần kết cấu thân và hoàn thiện tòa nhà hỗn hợp	5.905.467.010	5.905.467.010
Thi công xây trát dự án Champarama Resort	-	1.318.937.868
Phần móng Nhà cao tầng CT-03 - KĐT Thanh Lâm - Đại Thịnh	16.831.206.193	-
Các công trình khác (*)	7.005.230.504	1.797.351.555
<b>Tổng</b>	<b>65.713.464.385</b>	<b>44.993.317.111</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình chậm quyết toán không biến động số dư qua nhiều năm với giá trị tại ngày 31/12/2025 là: 29.313.331.938 VND. Công ty vẫn đang làm việc với Chủ đầu tư về việc thanh quyết toán các công trình này.

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư ngày 01/01/2025	23.456.492.287	15.526.848.131	5.588.692.999	198.000.000	44.770.033.417
Số dư ngày 31/12/2025	23.456.492.287	15.526.848.131	5.588.692.999	198.000.000	44.770.033.417
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư ngày 01/01/2025	9.448.900.009	8.067.103.880	5.588.692.999	120.779.999	23.225.476.887
Khấu hao trong năm	1.020.747.480	1.074.548.712	-	39.600.000	2.134.896.192
Số dư ngày 31/12/2025	10.469.647.489	9.141.652.592	5.588.692.999	160.379.999	25.360.373.079
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2025	14.007.592.278	7.459.744.251	-	77.220.001	21.544.556.530
Tại ngày 31/12/2025	12.986.844.798	6.385.195.539	-	37.620.001	19.409.660.338

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2025: 5.793.602.090 VND (tại ngày 31/12/2024: 5.793.602.090 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025: 12.261.944.796 VND (tại ngày 31/12/2024: 12.572.373.780 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Bất động sản đầu tư cho thuê	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Nguyên giá	9.596.350.060	-	-	9.596.350.060
- HUD3 Tower	9.596.350.060	-	-	9.596.350.060
Giá trị hao mòn lũy kế	2.218.830.927	182.160.972	-	2.400.991.899
- HUD3 Tower	2.218.830.927	182.160.972	-	2.400.991.899
Giá trị còn lại	7.377.519.133	-	182.160.972	7.195.358.161
- HUD3 Tower	7.377.519.133	-	182.160.972	7.195.358.161

Công ty cho thuê một phần diện tích văn phòng, sản thương mại của Tòa nhà HUD3 Tower số 121 -123 đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Doanh thu thuần và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm lần lượt là: 3.052.677.372 VND và 303.214.659 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp chưa hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định và kế toán giá trị hợp lý bất động sản đầu tư, do đó Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

**5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Căn hộ chung cư dự án CT1, KDTM Kim Chung - Di Trạch	-	-	5.569.319.632	5.569.319.632
<b>Tổng</b>	-	-	<b>5.569.319.632</b>	<b>5.569.319.632</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	2.610.000.000	(1.002.285.948)	(*)	2.610.000.000	(1.002.285.948)	(*)
<b>Tổng</b>	<b>2.610.000.000</b>	<b>(1.002.285.948)</b>		<b>2.610.000.000</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	

Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam: 70.922.460.000 VND tương đương với 7.092.246 cổ phần (mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 hiện đang nắm giữ: 214.200 cổ phần, tương đương 3% Vốn điều lệ. Theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông thường niên số 01/NQ - ĐHCĐ ngày 30/03/2018, Đại hội cổ đông HUD3 thông qua chủ trương thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị phê duyệt phương án thoái vốn. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa tìm được đối tác phù hợp để chuyển nhượng khoản đầu tư này.

(\*) Công ty không xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư, do cổ phiếu của Công ty này chưa được niêm yết. Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**5.12 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	1.002.656.163	516.191.857
<b>Tổng</b>	<b>1.002.656.163</b>	<b>516.191.857</b>

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.2	205.566.084	205.566.084	205.566.084	205.566.084
Công ty CP Xây lắp và PT nhà HUD 3.3	959.252.605	959.252.605	959.252.605	959.252.605
Công nợ phải trả của các Đội xây lắp	2.224.443.679	2.224.443.679	3.979.211.815	3.979.211.815
Các đối tượng khác	334.383.012	334.383.012	226.248.063	226.248.063
<b>Tổng</b>	<b>3.723.645.380</b>	<b>3.723.645.380</b>	<b>5.370.278.567</b>	<b>5.370.278.567</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	19.062.173.647	1.466.742.758
Xí nghiệp cơ khí Quang Trung (*)	7.548.948.182	7.548.948.182
Người mua trả tiền trước khác	84.800.000	84.800.000
<b>Tổng</b>	<b>26.695.921.829</b>	<b>9.100.490.940</b>
<i>Trong đó phải trả bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>19.062.173.647</i>	<i>1.466.742.758</i>

(\*) Khoản tiền ứng trước cho Hợp đồng thi công dự án Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Thông tin chi tiết liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 5.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>42.083.918</b>	<b>469.317.580</b>	<b>465.846.993</b>	<b>45.554.505</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	390.659.035	390.659.035	-
Thuế thu nhập cá nhân	42.083.918	75.658.545	72.187.958	45.554.505
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Phải thu</b>	<b>1.493.976.300</b>	<b>-</b>	<b>986.355.415</b>	<b>2.480.331.715</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	874.205.328	-	986.355.415	1.860.560.743
Thuế thu nhập doanh nghiệp	619.770.972	-	-	619.770.972

**5.16 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	15.675.503.334	15.620.103.334
<b>Tổng</b>	<b>15.675.503.334</b>	<b>15.620.103.334</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	26.549.904	15.182.724
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	25.704	25.704
Các khoản phải trả khác	11.983.008.796	23.329.681.510
- Phải trả các Chủ nhiệm tiền công trình (*)	9.744.305.089	20.879.266.659
- Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel-HUD3	376.273.336	25.207.800
- Tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	1.153.950.204	1.577.025.272
- Tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ	406.781.564	380.620.364
- Các khoản khác	301.698.603	467.561.415
<b>Tổng</b>	<b>12.009.584.404</b>	<b>23.344.889.938</b>

(\*) Chi tiết khoản phải trả cho các Chủ nhiệm công trình:

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyễn Văn Cường	1.828.078.841	10.513.184.496
Nguyễn Hữu Cường	565.902.803	1.750.316.323
Nguyễn Như Thành	723.998.178	1.260.258.180
Lại Thành Đô	956.154.620	2.504.374.495
Võ Duy Hiến	1.671.565.605	1.363.562.437
Các chủ nhiệm công trình khác	3.998.605.042	3.487.570.728
<b>Tổng</b>	<b>9.744.305.089</b>	<b>20.879.266.659</b>

0101  
ÔNG T  
NH  
M TOÁ  
VIETN  
NỘI

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**  
Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 Đường Tô Hiệu,  
Phường Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

Vay ngắn hạn	31/12/2025		Số phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông (1)	31.432.917.975	31.432.917.975	48.186.973.514	32.243.004.968	15.488.949.429	15.488.949.429
Vay cá nhân (2)	-	-	-	850.000.000	850.000.000	850.000.000
<b>Tổng</b>	<b>31.432.917.975</b>	<b>31.432.917.975</b>	<b>48.186.973.514</b>	<b>33.093.004.968</b>	<b>16.338.949.429</b>	<b>16.338.949.429</b>
<i>Trong đó: vay của các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	-	-	-	850.000.000	850.000.000	850.000.000

(1): Hợp đồng tín dụng số 01/2025/177867/HĐTD ngày 10/01/2025, hạn mức: 50 tỷ VND với thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/12/2025. Lãi suất được xác định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất tại từng thời kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phát hành và LC phục vụ hoạt động thi công. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ vốn vay, phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty. Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ.

Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2024/177867/HĐTD ngày 26/12/2024, hạn mức thấu chi: 7 tỷ VND và thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong sản xuất kinh doanh. Lãi suất trong hạn: 5%/ năm cố định đến ngày 18/03/2025, sau đó điều chỉnh 3 tháng 1 lần lãi suất bằng LSTK trả sau của KHCN kỳ hạn 6 tháng + 2,0%/năm. Tài sản cầm cố: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2024/177876/HĐTG/HUD3-BIDV kỳ hạn 1 tháng với số tiền 7 tỷ VND tại ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Đông.

(2): Các khoản vay cá nhân khác với lãi suất 9,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vốn chủ sở hữu**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2024	99.999.440.000	26.973.903.553	18.867.910.986	145.841.254.539
Lỗ trong năm trước	-	-	(3.860.537.543)	(3.860.537.543)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>99.999.440.000</b>	<b>26.973.903.553</b>	<b>15.007.373.443</b>	<b>141.980.716.996</b>
Số dư 01/01/2025	99.999.440.000	26.973.903.553	15.007.373.443	141.980.716.996
Lỗ trong năm nay	-	-	(3.294.577.002)	(3.294.577.002)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>99.999.440.000</b>	<b>26.973.903.553</b>	<b>11.712.796.441</b>	<b>138.686.139.994</b>

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 05/09/2025, Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua việc không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Cổ đông khác	48.999.440.000	48.999.440.000
<b>Tổng</b>	<b>99.999.440.000</b>	<b>99.999.440.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	99.999.440.000	99.999.440.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	99.999.440.000	99.999.440.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.999.944	9.999.944
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu phổ thông	9.999.944	9.999.944
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.999.944	9.999.944
- Cổ phiếu phổ thông	9.999.944	9.999.944

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

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

**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	58.095.222.910	83.321.923.552
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.909.090.909	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	3.052.677.372	2.691.648.556
<b>Tổng</b>	<b>68.056.991.191</b>	<b>86.013.572.108</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>426.898.553</b>	<b>313.442.969</b>
Giảm trừ hoạt động xây lắp	426.898.553	216.525.693
Giảm trừ cho thuê văn phòng	-	96.917.276
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	57.668.324.357	83.105.397.859
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.909.090.909	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	3.052.677.372	2.594.731.280
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>67.630.092.638</b>	<b>85.700.129.139</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	55.606.703.489	78.850.933.886
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.013.760.216	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	303.214.659	303.214.659
<b>Tổng</b>	<b>61.923.678.364</b>	<b>79.154.148.545</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	37.383.110	27.551.974
<b>Tổng</b>	<b>37.383.110</b>	<b>27.551.974</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	729.328.122	1.409.722.241
<b>Tổng</b>	<b>729.328.122</b>	<b>1.409.722.241</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.420.621.499	4.955.336.304
Chi phí vật liệu quản lý	259.386.903	293.320.620
Chi phí khấu hao	1.946.383.896	1.857.989.667
Thuế, phí, lệ phí	17.327.607	26.356.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.261.022	326.823.633
Chi phí khác bằng tiền	1.207.772.605	1.934.844.910
<b>Tổng</b>	<b>8.053.753.532</b>	<b>9.394.671.667</b>

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.379.995</b>	<b>370.323.797</b>
Thanh lý CCDC, phế liệu	7.379.995	178.260.373
Thanh lý tài sản cố định	-	145.454.545
Thu nhập khác	-	46.608.879
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>7.379.995</b>	<b>370.323.797</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(3.294.577.002)</b>	<b>(3.860.537.543)</b>
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	152.794.987	130.447.686
<b>Thu nhập chịu thuế TNDN, trong đó:</b>	<b>(3.141.782.015)</b>	<b>(3.730.089.857)</b>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động xây lắp và dịch vụ khác</i>	<i>(3.141.782.015)</i>	<i>(3.730.089.857)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Từ hoạt động xây lắp và dịch vụ khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.294.577.002)	(3.860.537.543)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.294.577.002)	(3.860.537.543)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	9.999.944	9.999.944
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(329)	(386)

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	45.538.817.961	34.006.996.216
Chi phí nhân công	21.883.199.950	29.577.397.145
Chi phí sử dụng máy thi công	7.684.662.569	3.603.513.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.317.057.164	1.857.989.667
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.754.495.470	4.599.565.564
Chi phí khác bằng tiền	1.207.772.605	1.934.844.910
<b>Tổng</b>	<b>85.386.005.719</b>	<b>75.580.306.599</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan của Công ty**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	Công ty Mẹ
Các thành viên chủ chốt: Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc và những người thân cận của các thành viên chủ chốt	Có ảnh hưởng đáng kể

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**b. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc và người quản lý khác**

<i>Thù lao, thu nhập của Hội đồng Quản trị</i>		Năm 2025	Năm 2024
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Ông Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 05/09/2025)	37.727.273	-
Ông Vương Đăng Phương	Thành viên HĐQT (Chủ tịch HĐQT đến ngày 05/09/2025)	229.706.856	373.394.940
Ông Đinh Hoàng Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	260.476.980	303.298.530
Ông Trần Hải Hồng	Thành viên HĐQT, Trưởng BKS (Miễn nhiệm thành viên HĐQT, bổ nhiệm Trưởng BKS ngày 05/09/2025)	32.227.272	36.000.000
Ông Bùi Huy Thông	Thành viên, Phó Giám đốc	241.955.982	278.729.902
Ông Tạ Duy Hưng	Thành viên HĐQT Phụ trách quản trị	215.837.926	226.746.338
<b>Tổng</b>		<b>1.017.932.289</b>	<b>1.218.169.710</b>

<i>Thù lao, thu nhập của Ban Kiểm soát</i>		Năm 2025	Năm 2024
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 05/09/2025)	141.291.620	157.538.710
Ông Cù Anh Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 05/09/2025)	5.759.091	138.918.608
Ông Trịnh Quang Tâm	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/09/2025)	138.503.670	-
Bà Trần Thị Thùy Dung	Thành viên	157.183.846	130.524.608
<b>Tổng</b>		<b>442.738.227</b>	<b>426.981.926</b>

<i>Tiền lương và thu nhập khác của Ban Giám đốc, người quản lý khác</i>		Năm 2025	Năm 2024
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Ông Phan Tiến Dũng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 13/03/2025)	-	234.976.216
Ông Lại Huy Mạnh	Kế toán trưởng	193.968.824	231.970.265
<b>Tổng</b>		<b>193.968.824</b>	<b>466.946.481</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Giảm trừ doanh thu xây lắp	426.898.553	216.525.693
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.749.125.023	-
<b>Giao dịch khác</b>				
Bà Đoàn Thị Tuyết	Người có liên quan đến Giám đốc	Trả nợ gốc vay	500.000.000	500.000.000
		Cho vay	-	500.000.000
Bà Đỗ Thị Hà	Người có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	Trả nợ gốc vay	-	1.000.000.000
		Trả lãi vay	-	166.431.587
Bà Vương Thị Xuyên	Người có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	Cho vay	-	350.000.000
		Trả nợ gốc vay	350.000.000	-

**d. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>1. Phải thu khách hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Chi phí xây dựng, thực hiện dự án	22.685.359.364	18.645.652.803
<b>2. Người mua trả tiền trước</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Trả trước tiền thi công xây dựng	19.062.173.647	1.466.742.758
<b>3. Vay ngắn hạn</b>				
Bà Đoàn Thị Tuyết	Người có liên quan đến Giám đốc	Cho HUD3 vay	-	500.000.000
Bà Vương Thị Xuyên	Người có liên quan đến Chủ tịch HĐQT	Cho HUD3 vay	-	350.000.000

**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 biểu



Nguyễn Thị Sâm

Kế toán trưởng



Lại Huy Mạnh



Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Giám đốc

Đình Hoàng Tùng