

PHẠM
CAO
SƠN

Digitally signed by PHẠM CAO
SƠN
DN: C=VN, CN=PHẠM CAO SƠN,
L=Quận Hoàng Mai, OU=Công Ty
Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển
Bất Động Sản HUDLAND, ST=HÀ
NỘI, UID=CMND:030071000315,
title=Chu tịch
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20 15:55:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III/2026

Hà Nội - Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2026	
Báo cáo tình hình tài chính	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 3/2026 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, cấp lại Mã số doanh nghiệp số 0102340326 đăng ký thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên

Ủy Ban kiểm toán

Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Hội đồng quản trị, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính Quý 3/2026.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị 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.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị 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 hiện hành 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. *A*

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị, *✓*



Phạm Cao Sơn

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày *10* Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

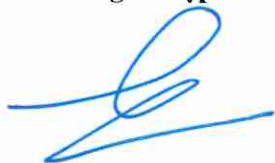
TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150+160)	100		2.500.994.602.125	2.620.396.136.861
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	261.742.416.319	269.858.567.219
1. Tiền	111		25.642.416.319	261.858.567.219
2. Các khoản tương đương tiền	112		236.100.000.000	8.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.000.000.000	9.601.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.000.000.000	9.601.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		92.346.285.936	160.309.940.412
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.2	72.257.641.655	112.408.885.015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	18.351.879.078	46.002.956.046
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.736.765.203	1.898.099.351
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.3	-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6.4	2.133.782.206.663	2.168.533.248.057
1. Hàng tồn kho	141		2.133.782.206.663	2.168.533.248.057
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.123.693.207	12.093.381.173
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.123.693.207	12.093.381.173
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	6.5	-	-
4. Giao dịch mua lại trái phiếu chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		78.835.297.647	87.415.099.674
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
II. Tài sản cố định	220	6.6	23.127.877.536	25.350.697.134
1. Tài sản cố định hữu hình	221		23.127.877.536	25.350.697.134
Nguyên giá	222		74.058.854.366	73.907.516.426
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.930.976.830)	(48.556.819.292)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240	6.7	52.138.307.428	54.822.866.506
1. Nguyên giá	241		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(43.917.324.420)	(41.232.765.342)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.869.877.337	6.348.244.739
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
1. hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.869.877.337	6.348.244.739
V. Tài sản dài hạn khác	270		699.235.346	893.291.295
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6.8	699.235.346	893.291.295
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.579.829.899.772	2.707.811.236.535

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.915.111.597.245	2.029.362.498.830
I. Nợ ngắn hạn	310		845.754.755.702	1.094.911.667.496
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	6.9	16.909.041.751	16.255.782.698
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	6.10	275.892.218.142	39.686.648.996
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	6.11	27.760.429.770	222.499.500
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	6.5	3.926.995.037	60.558.953.707
5. Phải trả người lao động	315		1.040.627.160	10.855.304.250
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	6.12	87.102.781.240	49.545.223.929
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.324.528.876	1.418.397.188
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	6.13	8.876.232.454	90.597.946.487
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	6.14	408.955.163.209	810.150.924.658
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13.966.738.063	15.619.986.083
II. Nợ dài hạn	330		1.069.356.841.543	934.450.831.334
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
3. dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	6.12	-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	6.14	1.069.356.841.543	934.450.831.334
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	6.15	664.718.302.527	678.448.737.705
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		549.999.610.000	549.999.610.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		549.999.610.000	549.999.610.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(378.200.000)	(378.200.000)
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		34.264.800.414	47.995.235.592
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.585.254.117	29.024.927.410
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		30.679.546.297	18.970.308.182
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.579.829.899.772	2.707.811.236.535

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung



Chủ tịch HĐQT

Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026)

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.16	139.469.915.904	23.912.357.271
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		139.469.915.904	23.912.357.271
4. Giá vốn hàng bán	11	6.17	110.153.518.091	16.907.120.037
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		29.316.397.813	7.005.237.234
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.18	2.397.010.032	213.995.859
8. Chi phí tài chính	23	6.18	1.603.208.750	58.095.257
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.603.208.750	58.095.257
9. Chi phí bán hàng	25	6.19	2.109.154.974	2.836.954.057
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.20	9.184.548.927	363.728.984
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		18.816.495.194	3.960.454.795
12. Thu nhập khác	31		10.896.671	3.106.603
13. Chi phí khác	32		3.311.299.474	5.000
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(3.300.402.803)	3.101.603
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		15.516.092.391	3.963.556.398
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.21	3.765.478.373	488.217.299
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		11.750.614.018	3.475.339.099
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.22	214	63

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.15	139.469.915.904	23.912.357.271	418.475.288.999	37.246.746.070
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		139.469.915.904	23.912.357.271	418.475.288.999	37.246.746.070
4. Giá vốn hàng bán	11	6.16	110.153.518.091	16.907.120.037	299.803.588.129	25.071.103.693
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.316.397.813	7.005.237.234	118.671.700.870	12.175.642.377
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.17	2.397.010.032	213.995.859	6.372.706.255	509.281.803
8. Chi phí tài chính	23	6.17	1.603.208.750	58.095.257	30.838.582.338	808.297.903
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.603.208.750	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.18	2.109.154.974	2.836.954.057	4.320.096.105	3.236.325.876
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.19	9.184.548.927	363.728.984	34.803.910.877	1.215.158.258
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.816.495.194	3.960.454.795	55.081.817.805	7.425.142.143
12. Thu nhập khác	31		10.896.671	3.106.603	147.290.151	84.641.567
13. Chi phí khác	32		3.311.299.474	5.000	13.277.879.508	2.549.891
14. Lợi nhuận khác	40		(3.300.402.803)	3.101.603	(13.130.589.357)	82.091.676
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.516.092.391	3.963.556.398	41.951.228.448	7.507.233.819
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.20	3.765.478.373	488.217.299	11.271.682.151	1.108.601.485
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.750.614.018	3.475.339.099	30.679.546.297	6.398.632.334
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.21	214	106	558	84

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Hà Nội, ngày 10 Tháng 10 năm 2026

Chức vụ HDQT



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 03/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		667.142.011.115	41.887.942.761
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(156.769.356.604)	(224.234.589.648)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(20.901.487.537)	(14.553.742.715)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		(109.197.621.791)	(975.170.167)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(10.633.217.813)	(783.722.870)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.020.170.559	38.343.195.156
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(105.344.134.964)	(270.131.728.945)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		268.316.362.965	(430.447.816.428)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1.525.435.486)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.601.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.382.876.118	337.708.851
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.458.440.632	337.708.851
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	234.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		244.156.075.207	286.590.706.839
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(510.442.279.984)	(16.683.319.695)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.604.749.720)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(280.890.954.497)	503.907.387.144
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(8.116.150.900)	73.797.279.567
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		269.858.567.219	28.483.991.638
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		261.742.416.319	102.281.271.205

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 7 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Định Công, TP Hà Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 549.999.610.000 đồng, được chia thành 54.999.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng).

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đấu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

4. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ: 58 lao động**5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư sửa đổi, bổ sung liên quan trước đây. Số liệu so sánh (nếu có yêu cầu phân loại lại để phù hợp với quy định trình bày của Thông tư 99/2025/TT-BTC) đã được Công ty thực hiện đầy đủ. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính này là hoàn toàn có thể so sánh được

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán quý 3 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 dương lịch hằng năm hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

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, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

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

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

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao
Số năm
10 - 25

Nhà cửa, vật kiến trúc

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 phân bổ các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán 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.

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, 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.
- 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và nợ thuê tài chính**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay 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.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

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 được ghi nhận là nợ phải trả trên BCĐKT sau khi có Nghị Quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông báo ủy quyền chia cổ tức cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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 báo cáo tình hình tài chính; 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê mặt bằng

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (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. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	682.597.044	590.514.282
Tiền gửi không kỳ hạn	24.959.819.275	261.268.052.937
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	236.100.000.000	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	20.000.000.000	
Tiền đang chuyển	216.100.000.000	8.000.000.000
Tổng	261.742.416.319	269.858.567.219

6.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Khách hàng mua quyền sử đất dự án Bình Giang, Hải Dương	65.650.505.323	65.650.505.323	104.873.644.820	104.873.644.820
Khách hàng thuê Tòa nhà văn phòng	28.865.924	28.865.924	267.031.628	267.031.628
Khách hàng mua nhà dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	2.035.652.686	2.035.652.686	2.518.060.265	2.518.060.265
Khách hàng mua nhà Dự án CT17, KĐT Việt Hưng	1.939.546.145	1.939.546.145	2.266.907.627	2.266.907.627
Khách hàng mua nhà dự án hỗn hợp 05, KĐT Việt Hưng		-		-
Khách hàng mua nhà Dự án Khu B Bắc Ninh	2.029.404.640	2.029.404.640	2.031.693.726	2.031.693.726
Các khách hàng khác	573.666.937	573.666.937	451.546.949	451.546.949
Tổng	72.257.641.655	72.257.641.655	112.408.885.015	112.408.885.015

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

MẪU B 09-DN

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trả trước cho người bán:

	01/01/2026			
	30/09/2026			
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty cổ phần Xuân Mỹ	611.231.206	611.231.206	23.496.133.343	23.496.133.343
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng		0	7.482.006.688	7.482.006.688
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị		0	5.689.129.276	5.689.129.276
Công ty cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC	320.841.710	320.841.710	3.971.071.673	3.971.071.673
Công ty Cổ phần Hồng Nam	3.638.994.367	3.638.994.367	0	
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	1.916.565.670	1.916.565.670		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	1.001.276.048	1.001.276.048		
Công ty cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Hà Việt	987.215.062	987.215.062		
Công ty TNHH thang máy Hoàng Anh	817.233.300	817.233.300		
Công ty TNHH Bê tông Thăng Long Hà Nội	657.791.123	657.791.123		
Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM	519.245.455	519.245.455		
Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	342.756.095	342.756.095		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	7.538.729.042	7.538.729.042	5.364.615.066	5.364.615.066
Tổng	18.351.879.078	17.740.647.872	46.002.956.046	46.002.956.046
Phải thu khác				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi số VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị ghi số VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	1.736.765.203	-	1.898.099.351	1.898.099.351
Tiền đặt cọc của khách hàng	422.020.620	422.020.620	49.366.796	49.366.796
Tiền phí dịch vụ khách hàng	-	-	257.250.001	257.250.001
Tiền số đồ phải trả	209.347.751	209.347.751	311.780.361	311.780.361
Chi phí bảo trì	-	-	422.020.620	422.020.620
Tạm ứng CBNV	750.339.662	750.339.662	826.501.274	826.501.274
Các khoản phải thu khác	355.057.170	355.057.170	31.180.299	31.180.299
Các khoản phải thu khác dài hạn	-	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Tổng	1.736.765.203	-	1.898.099.351	1.898.099.351

6.4 Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị thuần có thể thực hiện được VND	Giá gốc VND	Giá trị thuần có thể thực hiện được VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.133.445.638.345	-	2.168.194.836.595	-
Hàng hóa	336.568.318	-	2.168.194.836.595	-
Tổng	2.133.782.206.663	-	4.336.389.673.190	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 09-DN

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Chi tiết các dự án dở dang	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
Dự án Bình Giang - Hải Dương	1.910.337.571.042		1.995.899.520.730	
Dự án KĐT Đồng Tâm 1, tp Yên Bái, tỉnh Yên Bái	213.221.064.135		164.816.486.897	
Dự án Nhà ở Thu nhập thấp Bắc Ninh	-		-	
Các dự án khác	9.887.003.168		7.478.828.968	
Tổng	2.133.445.638.345		2.168.194.836.595	

6.5 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	VND		VND		VND	
	VND		VND		VND	
- Ngắn hạn						
Thuế thu nhập cá nhân	402.675.470	2.792.781.020	3.195.456.490	-		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.288.530.699	11.271.682.151	10.633.217.813	3.926.995.037		
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	56.867.747.538	909.885.776	57.777.633.314	-		
Thuế giá trị gia tăng	0	14.428.508.444	14.428.508.444	-		
Thuế và các khoản phải nộp khác		529.236.048	529.236.048	-		
Tổng	60.558.953.707	29.932.093.439	86.564.052.109	3.926.995.037		

6.6 Tài sản cố định hữu hình

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01/2026	65.776.677.320	282.827.273	6.609.387.370	1.238.624.463	73.907.516.426
Tăng trong kỳ	-	36.300.000	-	115.037.940	151.337.940
XDCB hoàn thành					-
Mua trong năm	-	36.300.000	-	115.037.940	151.337.940
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	65.776.677.320	319.127.273	6.609.387.370	1.353.662.403	74.058.854.366
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2026	40.597.314.372	153.585.446	6.579.341.073	1.226.578.401	48.556.819.292
Tăng trong kỳ	2.339.465.103	23.333.193	4.583.331	6.775.911	2.374.157.538
Trích khấu hao	2.339.465.103	23.333.193	4.583.331	6.775.911	2.374.157.538
Giảm trong kỳ					-
Tại ngày 30/09/2026	42.936.779.475	176.918.639	6.583.924.404	1.233.354.312	50.930.976.830
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2026	25.179.362.948	129.241.827	30.046.297	12.046.062	25.350.697.134
Tại ngày 30/09/2026	22.839.897.845	142.208.634	25.462.966	120.308.091	23.127.877.536

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu B 09-DN

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tài sản cố định vô hình:	Phân mềm kế toán	Tổng
<i>Nguyên giá</i>		
Tại ngày 01/01/2026	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 30/09/2026	200.000.000	200.000.000
<i>Hao mòn lũy kế</i>		
Tại ngày 01/01/2026	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 30/09/2026	200.000.000	200.000.000
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2026	-	-
Tại ngày 30/09/2026	-	-

6.7 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nhà cửa Vật kiến trúc				-
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	37.653.353.231	2.684.559.078	-	43.917.324.420
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	41.232.765.342	2.684.559.078	-	43.917.324.420
- Giá trị còn lại	54.822.866.506	(2.684.559.078)	-	52.138.307.428
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	54.822.866.506	(2.684.559.078)	-	52.138.307.428

6.8 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

30/09/2026	01/01/2026
VND	VND
416.803.503	768.169.143
282.431.843	457.980.726
699.235.346	1.226.149.869

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ
Chi phí trả trước khác
Tổng

6.9 Phải trả người bán

30/09/2026	01/01/2026
786 074 725	4.477.446.863
2 408 680 352	2.408.680.352
2 800 718 614	2.259.861.157
	1.596.749.078
	1.374.445.507
3 048 980 311	253.424.197
932 270 276	
3 142 644 378	
470 670 621	
334 633 251	
2.984.369.223	3.885.175.544
16.909.041.751	16.255.782.698

Công ty cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh
Công ty TNHH Cây xanh và xây dựng Tân Tiến
Công ty Cổ phần xây dựng GM
Công ty cổ phần VIMECO
Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc
Công ty cổ phần xây dựng cơ điện Hưng Thịnh
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam
Các khoản phải trả người bán ngắn khác có số dư dưới 10%
tổng dư nợ phải trả
Cộng

6.10 Người mua trả tiền trước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Mẫu B 09-DN	
	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Khách hàng mua tại dự án Bình Giang -Hải Dương	275.838.619.134	39.630.522.077
Khách hàng mua dự án Thu nhập thấp Bắc Ninh	40.069.327	30.426.014
Khách hàng mua dự án khác	13.529.681	25.700.905
Tổng	275.892.218.142	39.686.648.996

6.11 Phải trả cổ tức , lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả về cổ tức lợi nhuận	-	
Cổ tức năm tài chính 2025	27.500.000.000	
Cổ tức các kỳ trước năm 2025 chưa trả (cá nhân không lưu ký)	260.429.770	222.499.500
Tổng	27.760.429.770	222.499.500

Trong đó phải trả cổ tức cho các bên liên quan : **14.025.000.000 đ**

6.12 Chi phí phải trả ngắn hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	87.102.781.240	49.545.223.929
Các khoản trích trước khác	84.598.417.991	49.545.223.929
	2.504.363.249	
Dài hạn	-	-
Tổng	87.102.781.240	49.545.223.929

6.13 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền đặt cọc thuê và hoàn thiện nhà	7.681.475.191	7.788.503.994
Tiền đặt cọc mua bất động sản		82.010.482.671
Tiền phí dịch vụ thu hộ khách hàng	19.850.826	3.403.076
Tiền phí thu hộ để cấp giấy chứng nhận QSD đất của khách hàng	800.559.984	365.998.615
Phải trả khác	374.346.453	429.558.131
Tổng	8.876.232.454	90.597.946.487

6.14 Vay và nợ thuê tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.13 Vay và nợ thuê tài chính

	Phát sinh trong năm				01/01/2026	
	30/09/2026					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	408.955.163.209	408.916.974.849	76.936.064.998	478.131.826.447	810.150.924.658	810.150.924.658
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Nợ dài hạn đến hạn trả)	225.732.070.999	225.732.070.999	2.629.626.341	405.000.000.000	628.102.444.658	628.102.444.658
Thẻ VISA Công ty HUDLAND mở tại BIDV HN	38.188.360		176.514.807	138.326.447		-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	15.437.373.850	15.437.373.850	15.437.373.850		-	-
Vay cá nhân	167.747.530.000	167.747.530.000	58.692.550.000	72.993.500.000	182.048.480.000	182.048.480.000
Vay dài hạn	1.069.356.841.543	1.069.356.841.543	167.220.010.209	32.314.000.000	934.450.831.334	934.450.831.334
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	738.460.841.543	738.460.841.543	110.358.396.885		628.102.444.658	628.102.444.658
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	107.076.000.000	107.076.000.000	56.861.613.324	10.004.000.000	60.218.386.676	60.218.386.676
Vay cá nhân	223.820.000.000	223.820.000.000		22.310.000.000	246.130.000.000	246.130.000.000
Tổng	1.478.312.004.752	1.478.273.816.392	244.156.075.207	510.445.826.447	1.744.601.755.992	1.744.601.755.992

1) Căn cứ theo Nghị quyết số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2024 – 2028; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước, giá trị huy động 379.000.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

MẤU B 09-DN

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- 2) Căn cứ theo Nghị quyết số 656/NQ-HĐQT ngày 28/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2025 – 2026 với thời hạn 12 tháng; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, giá trị huy động 124.000.000.000 đồng.
- 3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng có định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn có định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.
- 4) Hợp đồng cho vay dự án số 213/2025/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng Pvccombank Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 117.080.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 21 tháng kể từ ngày cho vay đầu tiên. Mục đích sử dụng vốn : bổ sung vốn trung hạn để thực hiện đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái (nay là phường Yên Bái,tỉnh Lào Cao) gồm tiền thuê đất và tiền sử dụng đất.
- 5) Hợp đồng cho vay số 214/2025/PVB-HNI ngày 22/12/2025 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng Pvccombank Hà Nội). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 178.120.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn : bổ sung vốn ngắn hạn để thực hiện các hoạt động xây lắp, tư vấn, bán hàng và các khoản chi khác liên quan tại Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái (nay là phường Yên Bái,tỉnh Lào Cao) . Thời hạn cho vay theo từng kế ước nhận nợ 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- 6) Hợp đồng tín dụng hạn mức số : 01/2026/1906164/HĐTD ký ngày 31/08/2026 giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (BIDV Hà Nội) với hạn mức không vượt quá 60.000.000.000 đồng. Mục đích

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ sản xuất kinh doanh với thời hạn cấp hạn mức : tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng cấp hạn mức tín dụng nhưng không quá ngày 31/08/2027

6.15 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

Tên cổ đông	Cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	28.049.981	280.499.810.000	51,00%	280.499.810.000	280.499.810.000
Bà Phạm Thị Linh	2.784.939	27.849.390.000	5,06%	27.849.390.000	27.849.390.000
Các cổ đông khác	24.165.041	241.650.410.000	43,94%	241.650.410.000	241.650.410.000
Tổng	54.999.961	549.999.610.000	100%	549.999.610.000	549.999.610.000

b. Số cổ phần

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.999.961	54.999.961
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.999.961	54.999.961
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	54.999.961
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.999.961	54.999.961
Cổ phiếu phổ thông	54.999.961	54.999.961
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **Mẫu B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2025	315.999.610.000		80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tăng trong kỳ	234.000.000.000	-	-	18.970.308.182	252.970.308.182
Tăng vốn trong năm	234.000.000.000	-	-	-	234.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	18.970.308.182	18.970.308.182
Giảm trong kỳ	-	-	-	(1.400.000.000)	(1.778.200.000)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(378.200.000)	-	-	(378.200.000)
Tại ngày 31/12/2025	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	47.995.235.592	678.448.737.705
Tại ngày 01/01/2026	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	47.995.235.592	678.448.737.705
Tăng trong kỳ	-	-	-	30.679.546.297	30.679.546.297
Lãi trong năm	-	-	-	30.679.546.297	30.679.546.297
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	(44.409.981.475)	(44.409.981.475)
Chia cổ tức	-	-	-	(42.509.981.475)	(42.509.981.475)
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.900.000.000)	(1.900.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	549.999.610.000	(378.200.000)	80.832.092.113	34.264.800.414	664.718.302.527

6.16 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

Doanh thu

Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản
 Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

Tổng

Các khoản giảm trừ

Doanh thu thuần

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
	136.108.211.013	21.211.685.463
	3.361.704.891	2.700.671.808
	139.469.915.904	23.912.357.271
	-	-
	139.469.915.904	23.912.357.271

6.17 Giá vốn hàng bán

Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản
 Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

Tổng

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
	108.402.807.713	15.105.202.185
	1.750.710.378	1.801.917.852
	110.153.518.091	16.907.120.037

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **Mẫu B 09-DN**

6.18 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	2.397.010.032	213.995.859
Tổng	2.397.010.032	213.995.859
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.603.208.750	58.095.257
Tổng	1.603.208.750	58.095.257
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	793.801.282	155.900.602

6.19 Chi phí bán hàng

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí bán hàng		
Tổng	2.109.154.974	2.836.954.057
	2.109.154.974	2.836.954.057

6.20 Chi phí quản lý doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 3/2026 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
11.750.614.018	3.475.339.099
11.750.614.018	3.475.339.099
54.999.961	54.999.961
214	63

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Thông tin về các Bên liên quan****a) Số dư với các bên liên quan**

	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán			5.689.129.276	5.689.129.276
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	5.689.129.276	5.689.129.276
Người mua trả tiền trước			150.143.757.977	-
Bà Phạm Thị Linh	Người liên quan của người nội bộ	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	150.143.757.977	
Phải thu ngắn hạn khách hàng			10.767.896.521	183.420.889
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Phải thu khách hàng	-	183.420.889
Bà Phạm Thị Linh	Người liên quan của người nội bộ	Phải thu ngắn hạn khách hàng	10.767.896.521	
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Phải thu ngắn hạn khách hàng	-	
Phải trả cổ tức, lợi nhuận			14.025.000.000	
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức chưa trả	14.025.000.000	
Phải trả ngắn hạn khác			-	38.310.305.316
Bà Phạm Thị Linh	Cổ đông lớn	Tiền đặt cọc mua BĐS		22.073.270.128
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Tiền đặt cọc mua BĐS		16.237.035.188
Vay cá nhân			167.148.200.000	187.200.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	8.000.000.000	24.500.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT	Vay cá nhân	7.000.000.000	8.500.000.000
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát (Miễn nhiệm trong 2025)	Vay cá nhân		500.000.000
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	0	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ (đã miễn nhiệm)	Vay cá nhân		200.000.000
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000

b) Giao dịch với các bên liên quan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**b) Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025
Giao dịch mua hàng			155.703.900	126.005.000
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	155.703.900	126.005.000
Giao dịch bán hàng			263.931.308.934	
Ông Đỗ Hoàng Phương	Người liên quan của người nội bộ	Doanh thu kinh doanh	180.721.615.937	
Bà Phạm Thị Linh	Người liên quan của người nội bộ	Doanh thu kinh doanh	83.209.692.997	
Giao dịch khác			(19.351.800.000)	2.000.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	(16.500.000.000)	
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT	Vay cá nhân	(1.500.000.000)	
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	(1.000.000.000)	
Bà Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	(351.800.000)	2.000.000.000

c) Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban giám đốc**Thù lao của Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên HĐQT	Thù lao	135.000.000	135.000.000
Bà Trần Thị Hải Lý	Ủy viên HĐQT	Thù lao	81.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm từ	Thù lao		63.000.000
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên HĐQT (không kiêm nhiệm đến hết tháng 4/2025)	Thù lao		54.000.000
Cộng			216.000.000	270.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Thù lao của Ủy ban kiểm toán**

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 1/1/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 1/1/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Bà Đồng Thị Cúc	Chủ tịch UBKT	Thù lao	-	-
Bà Trần Thị Hải Lý	Thành viên UBKT	Thù lao	-	-
Tổng				

Tiền lương của chủ tịch HĐQT, Ban giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức vụ /Vị trí	Tính chất thu nhập/ Giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật	Lương	763.870.878	350.399.706
Ông Vũ Tuấn Linh	Giám đốc Ủy viên HĐQT	Lương	508.566.576	191.833.943
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên HĐQT	Lương	575.287.620	326.091.319
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó giám đốc	Lương	577.627.536	340.287.726
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó giám đốc	Lương	582.155.821	332.653.758
Ông Lê Quốc Chung (Miễn nhiệm từ 06/12/2025)	Kế Toán trưởng	Lương		306.655.908
Bà Nguyễn Hồng Nhung (Bổ nhiệm từ 06/12/2025)	Phụ trách Kế toán	Lương	383.796.638	0
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị công ty	Lương	424.605.900	242.261.387
Cộng			3.815.910.970	2.090.183.747

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính	30/09/2026	01/01/2026
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.742.416.319	269.858.567.219
Phải thu khách hàng và phải thu khác	72.257.641.655	112.408.885.015
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000.000	9.601.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	344.000.057.974	391.868.452.234

Công nợ tài chính

Các khoản vay	1.478.312.004.752	1.744.601.755.992
Phải trả người bán và phải trả khác	25.785.274.205	106.853.729.185
Chi phí phải trả	87.102.781.240	49.545.223.929
Tổng	1.591.200.060.197	1.901.000.709.106

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
30/09/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.742.416.319	-	261.742.416.319
Phải thu khách hàng và phải thu khác	72.257.641.655	-	72.257.641.655
Đầu tư ngắn hạn	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	269.858.567.219	-	269.858.567.219
Phải thu khách hàng và phải thu khác	112.408.885.015	-	112.408.885.015
Đầu tư ngắn hạn	9.601.000.000	-	9.601.000.000

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Phụ trách kế toán



Nguyễn Hồng Nhung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn