



**CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN TƯ VẤN HÀ NỘI**  
**HANOI VALUATION AND AUDIT CONSULTING CO. LTD.**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Của**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD10**  
**Cho năm tài chính 2025**  
**Bởi**  
**CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN TƯ VẤN HÀ NỘI**





## CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN TƯ VẤN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 01, 68/91 đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội  
Tel: 024. 6687 2927 \* Mobile: 0936 365 666 / 090 224 5566  
Email: congtyhvac@gmail.com \* Website: kiemtoandinhgiahvac.com

Số: 0303/2026/HVAC

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD10

**Kính gửi:** Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD10

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD10, được lập ngày 03/03/2026, từ trang 05 đến trang 22, 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 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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 Tổng giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Kiểm toán viên 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 Tổng giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4, một phần chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam trục Kè Sắt, Bình Giang, Hải Dương do Dự án kéo dài nhiều năm qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của Chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đã được trình bày 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 HUD10 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 kiểm toán được lập thành 11 (mười một) bộ bằng tiếng Việt, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD10 giữ 10 (mười) bộ, Công ty TNHH Định giá và Kiểm toán tư vấn Hà Nội giữ 01 (một) bộ.



**Đoàn Thu Thủy**

**Giám đốc**

Đăng ký hành nghề số: 1282 -2023-268-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN TƯ VẤN HÀ NỘI**

**Phan Duy Vũ**

**Kiểm toán viên**

Đăng ký hành nghề số: 6255 -2023-268-1

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>25.969.627.746</b>	<b>31.352.149.151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>7.393.189.964</b>	<b>14.288.686.002</b>
1. Tiền	111		393.189.964	10.188.686.002
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	4.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>260.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		260.000.000	200.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>17.485.979.598</b>	<b>16.863.463.149</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.03</b>	4.612.612.640	5.190.594.577
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.04</b>	84.626.459	84.626.459
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.05</b>	15.516.915.881	14.316.417.495
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	<b>V.06</b>	(2.728.175.382)	(2.728.175.382)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>814.337.600</b>	-
1. Hàng tồn kho	141	<b>V.07</b>	814.337.600	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.120.584</b>	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.120.584	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>45.056.527.376</b>	<b>39.948.395.665</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>113.820.857</b>	<b>166.489.949</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.08</b>	113.820.857	166.489.949
- Nguyên giá	222		33.976.963.465	33.976.963.465
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(33.863.142.608)	(33.810.473.516)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>V.09</b>	-	-
- Nguyên giá	228		50.000.000	50.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(50.000.000)	(50.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>44.942.706.519</b>	<b>39.781.905.716</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		44.942.706.519	39.781.905.716
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>71.026.155.122</b>	<b>71.300.544.816</b>

13/11/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
 (Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>29.949.504.791</b>	<b>30.253.833.618</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>29.949.504.791</b>	<b>30.253.833.618</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.616.139.962	2.321.546.098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	283.771.866	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	77.559.861	118.390.723
4. Phải trả người lao động	314		466.839.176	284.181.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	355.417.225	1.238.098.225
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	305.162.129	247.003.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	25.750.000.000	25.750.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		94.614.572	294.614.572
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>41.076.650.331</b>	<b>41.046.711.198</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>41.076.650.331</b>	<b>41.046.711.198</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		40.000.000.000	40.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.076.650.331	1.046.711.198
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.046.711.198	1.000.231.191
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.939.133	46.480.007
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>71.026.155.122</b>	<b>71.300.544.816</b>

Người lập biểu

Nguyễn Kiều Phương

Kế toán trưởng

Lê Thị Lan Thanh



Nguyễn Tuấn Anh

Ngày 03 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.851.778.170	2.851.778.170
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.851.778.170	2.851.778.170
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	126.922.532
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.851.778.170	2.724.855.638
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	372.399.744	395.731.904
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.176.389.410	3.366.263.964
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.788.504	(245.676.422)
11. Thu nhập khác	31		-	321.976.431
12. Chi phí khác	32		131.670	8.000.000
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	(131.670)	313.976.431
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		47.656.834	68.300.009
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	17.717.701	21.820.002
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		29.939.133	46.480.007
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		7	12

Người lập biểu

Nguyễn Kiều Phương

Kế toán trưởng

Lê Thị Lan Thanh



Ngày 03 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Tuấn Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp trực tiếp  
 Năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị tính: đồng	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	3.944.999.228	4.447.001.423
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.931.074.357)	(1.845.623.419)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.988.567.061)	(3.813.811.278)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(3.253.638.850)	(3.507.424.500)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(21.820.002)	(22.421.527)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.725.456.557	19.092.274.932
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(4.622.023.094)	(16.974.793.323)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(7.146.667.579)</b>	<b>(2.624.797.692)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	345.460.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(260.000.000)	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	200.000.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	311.171.541	391.951.160
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>251.171.541</b>	<b>537.411.160</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại 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	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(6.895.496.038)</b>	<b>(2.087.386.532)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	14.288.686.002	16.376.072.534
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	7.393.189.964	14.288.686.002

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc





Nguyễn Kiều Phương

Lê Thị Lan Thanh

Nguyễn Tuấn Anh