

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

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

Hà Nội - Tháng 02 năm 2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
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 - 26



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102144120, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội), thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 26/9/2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 8 ngày 26/9/2025 là 75.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD6 CITY AND HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUD6., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên Sàn UpCOM với mã HU6.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, Phường Việt Hưng, TP. 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 đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Huy Hạnh	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Hồng Lâm	Thành viên
Ông Hoàng Đức Phương	Thành viên
Bà Ngô Liên Hương	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Trang	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Quang Thành	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Tư Hoàn	Thành viên
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Hoàng Đức Phương	Giám đốc
Bà Phạm Thị Như Trang	Phó Giám đốc

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 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 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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 của Công ty 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 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. 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 các 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 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. 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 cho Ban Giám đốc, *hu*



Hoàng Đức Phương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Số: 100/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

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 Phát triển Nhà và Đô thị HUD6

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6, được lập ngày 27/02/2026, từ trang 06 đến trang 26, 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 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

Trong năm 2025, Công ty đã ghi nhận một phần Chi phí quản lý doanh nghiệp vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với số tiền 869 triệu đồng, lũy kế ghi nhận là 4,37 tỷ đồng. Nếu Công ty ghi nhận phù hợp Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam thì Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2025 của Công ty chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" giảm 869 triệu đồng và trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Công ty sẽ giảm tương ứng lũy kế số tiền là 4,37 tỷ đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của 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 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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a long horizontal stroke.

Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/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 27 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Thị Tiến

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN

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

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		77.037.482.744	77.866.495.636
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.033.829.151	11.802.514.748
1. Tiền	111		33.829.151	102.514.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	11.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	6.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	6.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.753.021.044	22.875.560.085
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	385.898.414	385.898.414
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.400.000	30.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	23.334.722.630	22.459.661.671
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	42.629.077.571	36.706.881.167
1. Hàng tồn kho	141		42.629.077.571	36.706.881.167
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		621.554.978	481.539.636
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		322.358.605	182.343.263
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	299.196.373	299.196.373
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+250+260)	200		22.801.006.648	23.863.476.334
II. Tài sản cố định	220		6.643.953.472	7.388.290.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	6.643.953.472	7.388.290.004
- Nguyên giá	222		18.244.581.093	18.244.581.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.600.627.621)	(10.856.291.089)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.7	6.086.037.009	6.360.228.614
1. Nguyên giá	231		9.575.317.107	9.575.317.107
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.489.280.098)	(3.215.088.493)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	10.000.000.000	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.000.000.000	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		71.016.167	114.957.716
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	71.016.167	114.957.716
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		99.838.489.392	101.729.971.970

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN

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

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
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		24.833.081.240	24.271.980.527
I. Nợ ngắn hạn	310		20.372.142.912	19.536.850.594
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	115.705.000	404.609.300
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	5.887.142	13.643.882
3. Phải trả người lao động	314		236.657.432	271.721.031
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	369.479.787	386.288.878
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	19.641.003.209	18.427.377.161
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.410.342	33.210.342
II. Nợ dài hạn	330		4.460.938.328	4.735.129.933
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.12	4.460.938.328	4.735.129.933
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		75.005.408.152	77.457.991.443
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.14	75.005.408.152	77.457.991.443
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		75.000.000.000	75.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>75.000.000.000</i>	<i>75.000.000.000</i>
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.408.152	2.457.991.443
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>2.457.991.443</i>	<i>2.428.136.985</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(2.452.583.291)</i>	<i>29.854.458</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		99.838.489.392	101.729.971.970

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Giám đốc



Hoàng Đức Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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	-	2.338.483.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		-	2.338.483.636
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	-	486.970.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		-	1.851.512.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	595.716.818	1.080.098.900
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	6.4	3.115.683.499	2.991.040.022
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(2.519.966.681)	(59.428.428)
11. Thu nhập khác	31	6.5	68.364.681	100.000.000
12. Chi phí khác	32	6.5	981.291	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		67.383.390	100.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(2.452.583.291)	40.571.572
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	-	10.717.114
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(2.452.583.291)	29.854.458
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	(327)	4

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026



Hoàng Đức Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 03 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	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		-	2.572.332.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.971.936.338)	(2.571.708.399)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.668.305.903)	(5.316.419.629)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		28.371.333	50.900.683
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.760.039.853)	(2.796.335.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.371.910.761)	(8.061.231.302)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	100.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(13.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.000.000.000	27.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		603.225.164	1.017.999.588
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.603.225.164	15.117.999.588
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)	50		(1.768.685.597)	7.056.768.286
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.802.514.748	4.745.746.462
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	70	5.1	10.033.829.151	11.802.514.748

Người lập biểu



Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026



Hoàng Đức Phương

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102144120, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội), thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 26/9/2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 8 ngày 26/9/2025 là 75.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD6 CITY AND HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUD6., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên Sàn UpCOM với mã HU6.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội.

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 20 người (tại ngày 31/12/2024 là 22 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng phát triển khu dân cư khu đô thị mới, các khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, khu trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khu thể thao, kho bãi, nhà xưởng;
- Xây dựng, cải tạo nhà và nâng cấp nhà;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Gia công, lắp đặt kết cấu thép và các sản phẩm cơ khí xây dựng, lắp đặt thang máy;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, ngoại thất;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35 KV;
- Xuất, nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, nhà, khu đô thị mới, khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu dịch vụ, khu vui chơi giải trí.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Cho thuê mặt bằng.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc và Công ty liên kết như sau:

Đơn vị trực thuộc

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh - Sàn Giao dịch Bất động sản HUD6 - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Công ty liên kết

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Lô CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội.	Đầu tư kinh doanh bất động sản và xây lắp

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 của Bộ Tài chính về 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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 22/12/2014 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 của Bộ Tài chính.

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 và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN 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 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 tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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 kế toán. 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.

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và 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 niên độ kế toán.

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 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.

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 phân 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 của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	03-05
Phương tiện vận tải	03-08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng 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 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 phải 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, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 -35
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

Thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động của Công ty bao gồm thuê văn phòng và thuê đất. Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm 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. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và các chi phí khác.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm.

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng thời gian không quá 36 tháng.

Nguyên tắc ghi nhận 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 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 (Bao gồm cả Công ty mẹ và các đơn vị cùng hệ thống Công ty mẹ).
- 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo 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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê kiot được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp:

- Đối với hợp đồng cho thuê ký từng năm ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.
- Đối với những hợp đồng mà thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
 - + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
 - + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
 - + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
 - + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu từ 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

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Giá vốn hàng của cho thuê kiot trong năm được ghi nhận bao gồm chi phí khấu hao trích trước, chi phí lương,...và được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

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. 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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 hoạt động chính của Công ty là Dịch vụ cho thuê mặt bằng và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	26.926.350	8.381.757
Tiền gửi ngân hàng	6.902.801	94.132.991
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	11.700.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	10.000.000.000	11.700.000.000
Tổng	10.033.829.151	11.802.514.748

(*) Gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVcombank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng với lãi suất 4,5%/năm.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	385.898.414	385.898.414
Phải thu tiền bán nhà ở D2 Tây Nam Linh Đàm	385.898.414	385.898.414
Đoàn Thị Bích Thủy	99.621.000	99.621.000
Nguyễn Tiến Thuật	86.079.000	86.079.000
Phan Quốc Phúc	99.621.000	99.621.000
Vũ Thị Quyết	100.577.414	100.577.414
Tổng	385.898.414	385.898.414

5.4 Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	23.334.722.630	-	22.459.661.671	-
Tạm ứng	80.000.000	-	80.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	111.698.630	-	119.287.671	-
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10 (*)	23.110.024.000	-	22.210.024.000	-
Các khoản phải thu khác	33.000.000	-	50.350.000	-
Tổng	23.334.722.630	-	22.459.661.671	-

*Trong đó:**Phải thu khác là các bên liên**quan (Chi tiết tại Thuyết**minh 7.1)*

23.143.024.000

22.243.024.000

(*) Khoản tiền góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam để thực hiện đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kê Sặt, Thành phố Hải Phòng).

Thông tin dự án cụ thể như sau:

- Địa điểm thực hiện: Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kê Sặt, Thành phố Hải Phòng).

- Mục đích: Xây dựng khu đô thị mới;

- Tiến độ dự án được chia làm 03 giai đoạn, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 1: Chủ đầu tư dự kiến sẽ thực hiện các thủ tục xin giao đất Dợt 1 đối với phần diện tích đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB; thông báo khởi công quý I/2026 và triển khai thi công đến quý III/2026;

+ Giai đoạn 2: Sau khi UBND xã Kê Sặt hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB phần diện tích đất nông nghiệp thôn My Khê, đất NTS thôn Vĩnh Lại (dự kiến cuối quý I/2026), Chủ đầu tư sẽ thực hiện các thủ tục xin giao đất Dợt 2 và triển khai đầu tư xây dựng từ quý III/2026 đến quý I/2027;

+ Giai đoạn 3: Sau khi UBND xã Kê Sặt hoàn thành công tác bồi thường, GPMB phần còn lại của dự án (dự kiến khoảng quý II/2026), Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất phần còn lại của dự án trong quý III/2026 và thực hiện đầu tư xây dựng trong quý I/2027.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.4 Phải thu khác (Tiếp theo)

- Tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư của dự án tại thời điểm ký Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02 ngày 19/12/2025 theo Quyết định số 10/2025/QĐ-LD ngày 25/12/2025 là 1.971.593.671.000 đồng.
- Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là 30% trên Tổng chi phí thực hiện dự án.
- Tình hình thực hiện: Hiện tại, Công trình đang trong quá trình bước đầu thực hiện đầu tư: gồm chi phí tư vấn, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng. Các chi phí phân bổ cho Công ty đang được trình bày tại thuyết minh 5.4 và thuyết minh 5.13.

Thông tin hợp đồng BCC

Lợi nhuận và/hoặc rủi ro (nếu có) được phân chia theo tỷ lệ % (phần trăm) vốn góp thực tế của mỗi Bên. Lợi nhuận được xác định sau khi quyết toán vốn đầu tư Dự án. Việc chi trả lợi nhuận cho các Bên được thực hiện trong thời gian 06 tháng kể từ ngày hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Dự án và hoàn trả vốn góp cho các Bên. Theo Quyết định của Thành viên đứng đầu Liên danh, lợi nhuận có thể được tạm ứng theo tỷ lệ nắm giữ phần vốn góp trước thời điểm có quyết định phân chia. Tuy nhiên, tổng số lợi nhuận được tạm ứng cho các thành viên không được vượt quá 75% tổng số lợi nhuận lũy kế tính đến thời điểm có quyết định tạm ứng, và việc tạm ứng lợi nhuận không được dẫn tới tình trạng Dự án mất khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn/hoặc sẽ đến hạn trong 03 tháng tiếp theo, tính từ ngày có quyết định tạm ứng. Trường hợp các Bên có thỏa thuận phân chia khác (nếu có) phải được lập thành văn bản và có sự đồng ý của các thành viên Liên danh.

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	42.629.077.571	-	36.706.881.167	-
Tổng	42.629.077.571	-	36.706.881.167	-

(*) Chi tiết các công trình dở dang:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt	42.629.077.571	42.629.077.571	36.706.881.167	36.706.881.167
Chi phí đầu tư dự án, xây dựng hạ tầng Liên danh phân bổ	19.129.678.784	19.129.678.784	18.190.704.021	18.190.704.021
Chi phí lương, Chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác	23.499.398.787	23.499.398.787	18.516.177.146	18.516.177.146
Tổng	42.629.077.571	42.629.077.571	36.706.881.167	36.706.881.167

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	13.843.493.180	95.000.000	4.178.778.183	127.309.730	18.244.581.093
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	13.843.493.180	95.000.000	4.178.778.183	127.309.730	18.244.581.093
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	6.673.552.190	95.000.000	3.978.540.290	109.198.609	10.856.291.089
Tăng trong năm	651.812.817	-	86.486.683	6.037.032	744.336.532
Khấu hao trong năm	651.812.817	-	86.486.683	6.037.032	744.336.532
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	7.325.365.007	95.000.000	4.065.026.973	115.235.641	11.600.627.621
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	7.169.940.990	-	200.237.893	18.111.121	7.388.290.004
Tại 31/12/2025	6.518.128.173	-	113.751.210	12.074.089	6.643.953.472

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 4.106.706.364 VND (tại ngày 31/12/2024 là 3.448.670.000 VND).

5.7 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	9.575.317.107	-	-	9.575.317.107
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	8.224.410.029	-	-	8.224.410.029
Giá trị hao mòn lũy kế	3.215.088.493	274.191.605	-	3.489.280.098
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	3.215.088.493	274.191.605	-	3.489.280.098
Giá trị còn lại	6.360.228.614	(274.191.605)	-	6.086.037.009
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	5.009.321.536	(274.191.605)	-	4.735.129.931

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các toà nhà: 517,2 m² tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m² tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm).

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 cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2025			01/01/2025		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết			10.000.000.000		-	10.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	25%	25%	10.000.000.000		-	10.000.000.000		-
Tổng			10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho cổ phần của các khoản đầu tư này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	71.016.167	114.957.716
Công cụ dụng cụ	-	114.957.716
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng xe ô tô	71.016.167	-
Tổng	71.016.167	114.957.716

5.10 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	115.705.000	115.705.000	404.609.300	404.609.300
Văn phòng Tư vấn và chuyển giao Công nghệ XD- ĐH Kiến Trúc	115.705.000	115.705.000	115.705.000	115.705.000
Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC	-	-	220.000.000	220.000.000
Công ty kỹ thuật nền móng và xây dựng 20	-	-	63.307.000	63.307.000
Phải trả đối tượng khác	-	-	5.597.300	5.597.300
Tổng	115.705.000	115.705.000	404.609.300	404.609.300

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 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
Phải nộp	13.643.882	30.507.056	38.263.796	5.887.142
Thuế thu nhập cá nhân	13.643.882	24.873.685	32.630.425	5.887.142
Lệ phí môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.633.371	1.633.371	-
Phải thu	299.196.373	-	-	299.196.373
Thuế thu nhập doanh nghiệp	299.196.373	-	-	299.196.373

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	369.479.787	386.288.878
Chi phí trích trước giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán	95.288.182	112.097.273
Chi phí trích trước giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	274.191.605	274.191.605
Dài hạn	4.460.938.328	4.735.129.933
Chi phí trích trước giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.460.938.328	4.735.129.933
Tổng	4.830.418.115	5.121.418.811

5.13 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	19.641.003.209	18.427.377.161
Đặt cọc tiền xây dựng lô LK26, LK28, BT01 Đông Sơn, Thanh Hoá	100.000.000	100.000.000
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10 (*)	19.206.571.001	18.311.709.661
Các khoản phải trả, phải nộp khác	334.432.208	15.667.500
Tổng	19.641.003.209	18.427.377.161

*Trong đó:**Phải trả khác là các bên liên quan**19.206.571.001**18.311.709.661**(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

(*) Khoản phải trả tương ứng với chi phí phân bổ từ việc góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng liên danh đầu tư vào dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam Thị trấn Kê Sặt. Chi tiết tại thuyết minh số 5.4.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	75.000.000.000	2.428.136.985	77.428.136.985
Lãi trong năm trước	-	29.854.458	29.854.458
Số dư tại 31/12/2024	75.000.000.000	2.457.991.443	77.457.991.443
Số dư tại 01/01/2025	75.000.000.000	2.457.991.443	77.457.991.443
Lỗ trong năm nay	-	(2.452.583.291)	(2.452.583.291)
Số dư tại 31/12/2025	75.000.000.000	5.408.152	75.005.408.152

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	38.250.000.000	38.250.000.000
Các cổ đông khác	36.750.000.000	36.750.000.000
Tổng	75.000.000.000	75.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp tại đầu năm	75.000.000.000	75.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	75.000.000.000	75.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	7.500.000
Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT
ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	2.338.483.636
Tổng	-	2.338.483.636

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	-	486.970.942
Tổng	-	486.970.942

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	595.716.818	1.080.098.900
Tổng	595.716.818	1.080.098.900

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.115.683.499	2.991.040.022
Chi phí nhân viên quản lý	440.392.496	841.475.976
Chi phí vật liệu quản lý	292.080.818	163.864.595
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.110.549	117.157.716
Chi phí khấu hao TSCĐ	700.303.804	712.686.213
Thuế, phí và lệ phí	30.557.943	9.021.626
Chi phí dịch vụ mua ngoài	605.041.116	605.928.202
Chi phí bằng tiền khác	875.196.773	540.905.694
Tổng	3.115.683.499	2.991.040.022

6.5 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Xử lý công nợ	68.364.681	-
Thanh lý tài sản	-	100.000.000
Tổng	68.364.681	100.000.000
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	981.291	-
Tổng	981.291	-
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	67.383.390	100.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.452.583.291)	40.571.572
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	25.106.731	13.014.000
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>25.106.731</i>	<i>13.014.000</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	(2.427.476.560)	53.585.572
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	10.717.114

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(2.452.583.291)	29.854.458
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(2.452.583.291)	29.854.458
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(327)	4

(*) Tại ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do Đại hội đồng cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích các quỹ này. Nếu loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc các cổ đông phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	515.545.158	281.022.311
Chi phí nhân công	4.936.497.656	4.892.392.232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	744.336.532	1.298.526.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.577.041.094	2.887.102.124
Chi phí khác bằng tiền	1.264.459.463	1.507.887.822
Tổng	9.037.879.903	10.866.930.736

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	Liên danh hợp tác BCC
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng Công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD 10	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc	Lương và thù lao	1.351.777.658	1.540.966.306

Trong đó chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		1.124.657.455	1.149.615.363
Ông Nguyễn Huy Hạnh	Chủ tịch HĐQT	285.067.433	292.461.300
Bà Nguyễn Hồng Lâm	Thành viên HĐQT	13.392.000	13.014.000
Ông Hoàng Đức Phương	Thành viên HĐQT, Giám đốc	293.086.851	299.008.631
Bà Ngô Liên Hương	Thành viên HĐQT	262.442.618	269.351.808
Bà Phạm Thị Như Trang	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	270.668.553	275.779.624
Ban Kiểm soát		227.120.203	391.350.943
Ông Nguyễn Quang Thành	Trưởng ban Kiểm soát	9.404.160	50.502.332
Ông Nguyễn Tư Hoàn	Thành viên	134.861.498	179.007.600
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên	82.854.545	161.841.011

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác ngắn hạn		23.143.024.000	22.243.024.000
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	Liên danh hợp tác BCC	23.110.024.000	22.210.024.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD 10	Cùng Công ty mẹ	33.000.000	33.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		19.206.571.001	18.311.709.661
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	Liên danh hợp tác BCC	19.206.571.001	18.311.709.661

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tầng 1,2,Tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao
Luyện, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026



Giám đốc

Hoàng Đức Phương