

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

M.S.N.

M.S.N.

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-29
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-29

## **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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

#### **CÔNG TY**

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 công ty cổ phần số 0102144120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Huy Hạnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Bà Nguyễn Hồng Lâm	Ủy viên	
Ông Hoàng Đức Phương	Ủy viên	
Bà Ngô Liên Hương	Ủy viên	
Bà Phạm Thị Như Trang	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Ông Trương Thanh Huy	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 04/01/2023

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Đức Phương	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Bà Phạm Thị Như Trang	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Ông Nguyễn Huy Hạnh	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04/01/2023

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Quang Thành	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Ông Nguyễn Tư Hoàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04/01/2023
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thu Hằng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 04/01/2023
Bà Phạm Thị Như Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 04/01/2023

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## **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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Hoàng Đức Phương**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2023



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị 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 10 tháng 02 năm 2023, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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

Trong kỳ, Công ty đang ghi nhận một phần chi phí quản lý vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Nếu Công ty ghi nhận đúng theo chế độ kế toán hiện hành thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" sẽ tăng 2,3 tỷ đồng, chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 2,3 tỷ đồng, từ lãi trước thuế 0,04 tỷ đồng chuyển thành lỗ trước thuế 2,3 tỷ đồng. Đồng thời, trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, chỉ tiêu "Hàng tồn kho" và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Công ty sẽ giảm tương ứng 2,3 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



---

**Vũ Xuân Biễn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

---

**Nguyễn Tuấn Anh**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5305-2020-002-1

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2023*



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>73.483.341.736</b>	<b>69.155.947.878</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>4.296.134.209</b>	<b>38.538.519.133</b>
111	1. Tiền		1.296.134.209	431.144.882
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	38.107.374.251
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>25.264.110.774</b>	<b>5.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.264.110.774	5.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>19.749.376.008</b>	<b>15.698.995.438</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	385.898.414	385.898.414
136	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	19.363.477.594	15.313.097.024
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>23.501.980.291</b>	<b>9.430.421.481</b>
141	1. Hàng tồn kho		23.501.980.291	9.430.421.481
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>671.740.454</b>	<b>488.011.826</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	-	10.502.272
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		332.193.342	144.581.845
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	339.547.112	332.927.709
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>26.264.885.585</b>	<b>26.734.258.947</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>9.011.400.614</b>	<b>9.533.878.246</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	9.011.400.614	9.533.878.246
222	- Nguyên giá		18.878.438.366	18.613.784.701
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.867.037.752)	(9.079.906.455)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>9</b>	<b>6.908.611.823</b>	<b>7.182.803.428</b>
231	- Nguyên giá		9.575.317.107	9.575.317.107
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.666.705.284)	(2.392.513.679)
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		10.000.000.000	10.000.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>344.873.148</b>	<b>17.577.273</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	344.873.148	17.577.273
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>99.748.227.321</b>	<b>95.890.206.825</b>

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>22.381.671.727</b>	<b>16.204.884.618</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.260.290.688</b>	<b>11.893.868.203</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	823.434.148	1.273.519.348
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	367.695.174
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	19.091.886	75.448.329
314	4. Phải trả người lao động		170.275.000	226.685.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	1.267.935.390	1.579.301.299
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	15.482.743.922	7.464.308.711
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		496.810.342	906.910.342
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.121.381.039</b>	<b>4.311.016.415</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		4.121.381.039	4.311.016.415
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>77.366.555.594</b>	<b>79.685.322.207</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	15	<b>77.366.555.594</b>	<b>79.685.322.207</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		75.000.000.000	75.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		75.000.000.000	75.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.366.555.594	4.685.322.207
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.335.322.207	4.480.574.429
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		31.233.387	204.747.778
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>99.748.227.321</b>	<b>95.890.206.825</b>


Phí Thị Thu Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An  
Kế toán trưởngHoàng Đức Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2023



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	1.378.581.132	14.558.115.398
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.378.581.132	14.558.115.398
11	4. Giá vốn hàng bán	17	1.170.501.890	9.093.632.798
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		208.079.242	5.464.482.600
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	1.562.757.611	2.126.157.483
22	7. Chi phí tài chính		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	19	34.084.091	580.772.036
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	1.991.831.922	8.134.219.819
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(255.079.160)	(1.124.351.772)
31	11. Thu nhập khác	21	315.722.116	1.380.899.322
32	12. Chi phí khác	22	17.280.978	612.828
40	13. Lợi nhuận khác		298.441.138	1.380.286.494
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.361.978	255.934.722
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	12.128.591	51.186.944
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		31.233.387	204.747.778
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	4	27

*Phạm Thị Thu Huyền*

Phạm Thị Thu Huyền  
Người lập

*Nguyễn Thị Hoài An*

Nguyễn Thị Hoài An  
Kế toán trưởng



Hoàng Đức Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2023

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.010.885.958	12.205.504.247
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.066.341.657)	(4.518.037.781)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.532.071.630)	(4.764.480.143)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.747.994)	(387.089.949)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		42.941.942	256.551.497
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.424.205.937)	(14.455.818.862)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(12.987.539.318)	(11.663.370.991)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(294.381.549)	(101.786.364)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.264.110.774)	(5.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		20.000.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.553.646.717	2.214.117.691
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(19.004.845.606)	(2.887.668.673)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(34.242.384.924)	(16.801.039.664)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		38.538.519.133	55.339.558.797
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	4.296.134.209	38.538.519.133

Phí Thị Thu Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An  
Kế toán trưởngHoàng Đức Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2023



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2022***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****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 công ty cổ phần số 0102144120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 75.000.000.0000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 75.000.000.000 đồng; tương đương 7.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 26 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 29 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- 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.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong năm 2022, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản thành phẩm của Công ty giảm mạnh do các dự án đều đã đi vào cuối đời dự án, số lượng thành phẩm là bất động sản để bán chỉ còn tồn lượng nhỏ. Theo đó, doanh thu và giá vốn trong năm 2022 giảm lần lượt 90,53% và 87,13% so với doanh thu và giá vốn ghi nhận năm 2021 tương ứng với mức giảm 13,2 tỷ và 7,9 tỷ đồng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Chi nhánh - Sàn Giao dịch Bất động sản HUD6 -  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị  
HUD6

**Địa chỉ**

Tầng 1, 2, tòa nhà  
CT10 Việt Hưng,  
đường Nguyễn  
Cao Luyện,  
phường Đức  
Giang, quận Long  
Biên, Thành phố  
Hà Nội

**Hoạt động kinh doanh chính**

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất  
động sản, đấu giá quyền sử  
dụng đất

Thông tin về công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

### 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2 . 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### 2.3 . Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

#### 2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



**2.5 . Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, được 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.

*Khoản đầu tư công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

**2.6 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**2.7 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**2.8 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

**2.9 . Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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



**2.10 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.11 . 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.

**2.12 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty là: Công cụ và dụng cụ là các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

**2.13 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**2.14 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **2.15 . 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 sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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.

### **2.16 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### *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.

### **2.17 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá vốn hàng của cho thuê kiot trong kỳ 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



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp****a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

**b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.19 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

**2.20 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.21 . Thông tin bộ phận**

Do hoạt động của Công ty trong kỳ chỉ bao gồm kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	163.955.687	48.519.548
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.132.178.522	382.625.334
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	38.107.374.251
	<b>4.296.134.209</b>	<b>38.538.519.133</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn 1 tháng có giá trị 3.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại CP Đại Chúng Việt Nam - chi nhánh Hai Bà Trưng với lãi suất 6%/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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	25.264.110.774	-	5.000.000.000	-
	<b>25.264.110.774</b>	<b>-</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng thương mại CP Đại Chúng Việt Nam - chi nhánh Hai Bà Trưng có tổng giá trị 25.264.110.774 đồng với lãi suất từ 5,2% đến 9,3%/năm.

**b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Hà Nội	25,00%	25,00%	Đầu tư kinh doanh bất động sản và xây lắp

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu tiền bán nhà ở D2 Tây Nam Linh Đàm	385.898.414	-	385.898.414	-
	<b>385.898.414</b>	<b>-</b>	<b>385.898.414</b>	<b>-</b>

**6 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	185.205.480	-	176.094.586	-
- Tạm ứng	199.922.628	-	55.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh Bất động sản	-	-	3.676.952	-
- Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (*)	18.910.024.000	-	15.010.000.000	-
- Phải thu khác	68.325.486	-	68.325.486	-
	<b>19.363.477.594</b>	<b>-</b>	<b>15.313.097.024</b>	<b>-</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>				
- Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10	18.910.024.000	-	15.010.000.000	-
- Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD 10	33.000.000	-	33.000.000	-
	<b>18.943.024.000</b>	<b>-</b>	<b>15.043.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Bên khác</b>				
- Ngân hàng thương mại CP Đại Chúng Việt Nam	185.205.480	-	176.094.586	-
- Phải thu đối tượng khác	235.248.114	-	94.002.438	-
	<b>420.453.594</b>	<b>-</b>	<b>270.097.024</b>	<b>-</b>
	<b>19.363.477.594</b>	<b>-</b>	<b>15.313.097.024</b>	<b>-</b>



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(\*) 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 Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

**Thông tin dự án cụ thể như sau:**

- Địa điểm thực hiện: Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kê Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;
- Mục đích: Xây dựng khu đô thị mới;
- Thời gian dự án: Dự án dự kiến triển khai trong 36 tháng kể từ ngày Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án giữa Liên danh và UBND huyện Bình Giang có hiệu lực (06/06/2019).
- Tổng mức đầu tư: Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án trong hợp đồng hợp tác kinh doanh là 280.571.683.000 đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất, lãi vay trong thời gian xây dựng), trong đó số vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 phải góp tương ứng với 30% giá trị 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 số 7 và số 13.

**Thông tin hợp đồng BCC**

- Nguyên tắc phân bổ chi phí: Cuối mỗi tháng hoặc theo thời điểm tùy yêu cầu thực tế trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bên Liên danh sẽ tập hợp chi phí chung phát sinh, lập bảng kê và bảng phân bổ chi phí theo tỉ lệ vốn góp có xác nhận của 3 bên, giao cho mỗi bên giữ một bản.
- Phân chia sản phẩm: Đối với các sản phẩm có thể phân tách được, sản phẩm được phân chia cho các bên theo tỉ lệ thỏa thuận trong Hợp đồng BCC. Đối với các sản phẩm không thể phân tách được, các bên trong liên danh sẽ có thỏa thuận cụ thể để đảm bảo lợi ích của các bên theo Hợp đồng BCC.
- Các bên thống nhất tỷ lệ góp vốn trên tổng chi phí thực hiện dự án theo tỷ lệ góp vốn như sau Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là 30%, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 là 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam là 40%. trên tổng chi phí thực hiện dự án. Kế hoạch góp vốn các bên theo tình hình thực hiện thực tế của Dự án.
- Sản phẩm hoặc lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ % (phần trăm) vốn góp của mỗi bên nêu ở trên. Đến thời điểm hiện tại, dự án vẫn đang trong quá trình triển khai, chưa có sản phẩm.

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	23.501.980.291	-	8.344.775.820	-
Thành phẩm	-	-	1.085.645.661	-
	<b>23.501.980.291</b>	<b>-</b>	<b>9.430.421.481</b>	<b>-</b>

(\*) Dự án Kê Sắt Hải Dương: đây là các chi phí đã thực hiện và chi phí được phân bổ cho Công ty từ 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 (Chi tiết thông tin về dự án và hợp đồng hợp tác đầu tư xem tại Thuyết minh số 6).

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

**Báo cáo tài chính**

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**8 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	13.873.221.064	395.000.000	4.036.763.637	308.800.000	18.613.784.701
- Mua trong kỳ	-	-	264.196.364	30.185.185	294.381.549
- Giảm khác	(29.727.884)	-	-	-	(29.727.884)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.843.493.180</b>	<b>395.000.000</b>	<b>4.300.960.001</b>	<b>338.985.185</b>	<b>18.878.438.366</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	4.718.113.739	395.000.000	3.665.291.498	301.501.218	9.079.906.455
- Khấu hao trong kỳ	651.812.817	-	128.019.698	7.298.782	787.131.297
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.369.926.556</b>	<b>395.000.000</b>	<b>3.793.311.196</b>	<b>308.800.000</b>	<b>9.867.037.752</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	9.155.107.325	-	371.472.139	7.298.782	9.533.878.246
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>8.473.566.624</b>	<b>-</b>	<b>507.648.805</b>	<b>30.185.185</b>	<b>9.011.400.614</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.082.527.273 đồng.



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**9 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.350.907.078	8.224.410.029	9.575.317.107
Số dư cuối kỳ	<u>1.350.907.078</u>	<u>8.224.410.029</u>	<u>9.575.317.107</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	2.392.513.679	2.392.513.679
- Khấu hao trong kỳ	-	274.191.605	274.191.605
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>2.666.705.284</u>	<u>2.666.705.284</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	1.350.907.078	5.831.896.350	7.182.803.428
Tại ngày cuối kỳ	<u>1.350.907.078</u>	<u>5.557.704.745</u>	<u>6.908.611.823</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các tòa nhà gồm: 517,2 m2 tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội và 430 m2 tầng 1 tòa nhà D2 - CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	10.502.272
	<u>-</u>	<u>10.502.272</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	344.873.148	17.577.273
	<u>344.873.148</u>	<u>17.577.273</u>

**11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	-	-	450.085.200	450.085.200
- Công ty TNHH Nhà nước MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	7.635.000	7.635.000	7.635.000	7.635.000
	<u>7.635.000</u>	<u>7.635.000</u>	<u>457.720.200</u>	<u>457.720.200</u>

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	440.000.000	440.000.000	440.000.000	440.000.000
- Phải trả nhà cung cấp khác	375.799.148	375.799.148	375.799.148	375.799.148
	<b>815.799.148</b>	<b>815.799.148</b>	<b>815.799.148</b>	<b>815.799.148</b>
	<b>823.434.148</b>	<b>823.434.148</b>	<b>1.273.519.348</b>	<b>1.273.519.348</b>

**12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	112.097.273	457.547.273
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	189.635.376	189.635.376
- Chi phí hoa hồng môi giới bán hàng	966.202.741	932.118.650
	<b>1.267.935.390</b>	<b>1.579.301.299</b>
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.121.381.039	4.311.016.415
	<b>4.121.381.039</b>	<b>4.311.016.415</b>

**13 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Đặt cọc tiền xây dựng lô Lk26, LK28, BT01 Đông Sơn Thanh Hóa	100.000.000	100.000.000
- Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10 (*)	15.367.076.422	7.348.641.211
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.667.500	15.667.500
	<b>15.482.743.922</b>	<b>7.464.308.711</b>
<b>b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	15.367.076.422	7.348.641.211
	<b>15.367.076.422</b>	<b>7.348.641.211</b>

(\*) Đây là 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. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 6 và 7).



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

**Báo cáo tài chính**

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	17.208.172	17.208.172	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	332.927.709	-	12.128.591	18.747.994	339.547.112	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	75.448.329	85.374.696	141.731.139	-	19.091.886
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	1.703.221	1.703.221	-	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	<b>332.927.709</b>	<b>75.448.329</b>	<b>120.414.680</b>	<b>183.390.526</b>	<b>339.547.112</b>	<b>19.091.886</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	75.000.000.000	7.695.574.429	82.695.574.429
Lãi trong kỳ trước	-	204.747.778	204.747.778
Phân phối lợi nhuận	-	(3.215.000.000)	(3.215.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	75.000.000.000	4.685.322.207	79.685.322.207
Số dư đầu kỳ này	75.000.000.000	4.685.322.207	79.685.322.207
Lỗ trong kỳ này	-	31.233.387	31.233.387
Phân phối lợi nhuận	-	(2.350.000.000)	(2.350.000.000)
Số dư cuối kỳ này	75.000.000.000	2.366.555.594	77.366.555.594

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 292/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	4.685.322.207
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,13%	100.000.000
Chi trả cổ tức (bằng 3% vốn điều lệ)	48,02%	2.250.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	49,84%	2.335.322.207

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

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	51,00	38.250.000.000	51,00	38.250.000.000
Các cổ đông khác	49,00	36.750.000.000	49,00	36.750.000.000
	100,00	75.000.000.000	100,00	75.000.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp đầu kỳ	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	75.000.000.000	75.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	2.250.000.000	2.250.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	2.250.000.000	2.250.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.500.000	7.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**16 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	5.785.232.315
- <i>Doanh thu của các hợp đồng ghi nhận 1 lần</i>	-	5.785.232.315
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.378.581.132	8.772.883.083
- <i>Dự án liên kế LK 28 Đông Sơn Thanh Hóa</i>	-	708.883.084
- <i>Dự án liên kế LK 09 Hà Tĩnh</i>	-	8.063.999.999
- <i>Dự án liên kế LK 26 Đông Sơn Thanh Hóa</i>	1.378.581.132	-
	<b>1.378.581.132</b>	<b>14.558.115.398</b>

**17 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	84.556.229	1.472.322.225
Giá vốn của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	1.085.945.661	7.621.310.573
- <i>Dự án liên kế LK 28 Đông Sơn Thanh Hóa</i>	-	508.369.504
- <i>Dự án liên kế LK 09 Hà Tĩnh</i>	-	7.112.941.069
- <i>Dự án liên kế LK 26 Đông Sơn Thanh Hóa</i>	1.085.945.661	-
	<b>1.170.501.890</b>	<b>9.093.632.798</b>

**18 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.562.757.611	2.126.157.483
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	<b>1.562.757.611</b>	<b>2.126.157.483</b>

**19 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	-	431.206.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.084.091	149.565.709
	<b>34.084.091</b>	<b>580.772.036</b>

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**20 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	155.783.627	215.991.847
Chi phí nhân công	595.405.548	4.310.216.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	768.784.327	786.183.150
Thuế, phí, lệ phí	27.529.868	30.606.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.882.552	747.645.522
Chi phí khác bằng tiền	250.446.000	2.043.576.707
	<b>1.991.831.922</b>	<b>8.134.219.819</b>

**21 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng phải trả công trình	315.722.116	1.380.533.803
Hoàn nhập chi phí trích thừa năm trước	-	365.455
Thu nhập khác	-	64
	<b>315.722.116</b>	<b>1.380.899.322</b>

**22 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản nộp chậm	17.280.978	-
Chi phí khác	-	612.828
	<b>17.280.978</b>	<b>612.828</b>

**23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.361.978	255.934.722
Các khoản điều chỉnh tăng	17.280.978	-
- Chi phí không hợp lệ	17.280.978	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	60.642.956	255.934.722
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>12.128.591</b>	<b>51.186.944</b>
Các khoản đã tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản kỳ trước và ghi nhận doanh thu kỳ này	(3.676.952)	(8.755.630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(332.927.709)	11.730.926
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(15.071.042)	(387.089.949)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>(339.547.112)</b>	<b>(332.927.709)</b>



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**24 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	31.233.387	204.747.778
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.233.387	204.747.778
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	7.500.000	7.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4</b>	<b>27</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	466.478.440	215.991.847
Chi phí nhân công	5.545.569.178	5.665.293.646
Chi phí khấu hao tài sản cố định	871.687.526	1.060.374.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.468.047.439	6.827.765.522
Chi phí khác bằng tiền	1.916.194.130	2.118.269.481
	<b>17.267.976.713</b>	<b>15.887.695.251</b>

**26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải rủi ro thị trường do biến động lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.296.134.209	-	-	4.296.134.209
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.749.376.008	-	-	19.749.376.008
Các khoản cho vay	25.264.110.774	-	-	25.264.110.774
	<b>49.309.620.991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49.309.620.991</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.538.519.133	-	-	38.538.519.133
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.698.995.438	-	-	15.698.995.438
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
	<b>59.237.514.571</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59.237.514.571</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	16.306.178.070	-	-	16.306.178.070
Chi phí phải trả	1.267.935.390	4.121.381.039	-	5.389.316.429
	<b>17.574.113.460</b>	<b>4.121.381.039</b>	<b>-</b>	<b>21.695.494.499</b>



**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	8.737.828.059	-	-	8.737.828.059
Chi phí phải trả	1.579.301.299	4.311.016.415	-	5.890.317.714
	<b>10.317.129.358</b>	<b>4.311.016.415</b>	<b>-</b>	<b>14.628.145.773</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 TNHH Nhà nước MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	Cùng Công ty mẹ
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

Và các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc - Chi tiết tại Báo cáo Ban Giám đốc

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Góp tiền hợp tác hợp đồng BCC</b>	<b>3.900.024.000</b>	<b>11.000.000.000</b>
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	3.900.024.000	11.000.000.000
<b>Cổ tức phải trả trong kỳ</b>	<b>1.192.500.000</b>	<b>1.192.500.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	1.147.500.000	1.147.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	45.000.000	45.000.000

**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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
Ông Trương Thanh Huy	Chủ tịch HĐQT - Miễn nhiệm ngày 04/01/2023	260.912.989	287.843.664
Ông Nguyễn Huy Hạnh	Ủy viên HĐQT - Giám đốc - miễn nhiệm ngày 04/01/2023,	306.304.714	291.711.200
Bà Nguyễn Hồng Lâm	Ủy viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Đức Phương	Ủy viên HĐQT - miễn nhiệm Phó Giám đốc và bổ nhiệm Giám đốc ngày 04/01/2023	288.562.041	280.538.955
Bà Ngô Liên Hương	Ủy viên HĐQT	273.317.041	266.291.027
Bà Nguyễn Thu Hằng	Trưởng ban kiểm soát - miễn nhiệm ngày 04/01/2023	153.257.852	208.916.509
Bà Phạm Thị Như Trang	Bổ nhiệm Ủy viên HĐQT và Phó giám đốc miễn nhiệm Thành viên ban kiểm soát ngày 04/01/2023	232.050.060	220.152.178
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên ban kiểm soát	133.222.145	65.236.964


Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**29 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
\_\_\_\_\_  
Phí Thị Thu Huyền  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Hoài An  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Hoàng Đức Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2023