

**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 2024

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27

# 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 trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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. Thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 16/01/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thứ 7 ngày 16/01/2023 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 Đức Giang, quận Long Biên, 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 2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

# 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 (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 31/12/2024 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 28 tháng 02 năm 2025

**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 28/02/2025, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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**

Năm 2022 và năm 2024, Công ty đã ghi nhận một phần chi phí quản lý doanh nghiệp vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lần lượt số tiền 2,3 tỷ đồng và 1,2 tỷ đồng. Nếu Công ty ghi nhận phù hợp Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam thì Báo cáo kết quả kinh doanh trong năm 2024 của Công ty, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” sẽ tăng 1,2 tỷ đồng, chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” giảm 1,2 tỷ đồng. Đồng thời, trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Công ty sẽ giảm tương ứng lũy kế số tiền là 3,5 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 2024 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.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 28 tháng 02 năm 2025

---

**Nguyễn Thị Tiến****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

**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 Đức Giang, quận Long Biên, 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 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>77.866.495.636</b>	<b>75.633.514.900</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>11.802.514.748</b>	<b>4.745.746.462</b>
1. Tiền	111		102.514.748	245.746.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.700.000.000	4.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.000.000.000</b>	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	6.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>22.875.560.085</b>	<b>40.983.617.620</b>
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		30.000.000	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	-	20.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	22.459.661.671	20.597.719.206
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>36.706.881.167</b>	<b>29.317.961.395</b>
1. Hàng tồn kho	141		36.706.881.167	29.317.961.395
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>481.539.636</b>	<b>586.189.423</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		182.343.263	276.275.936
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	299.196.373	309.913.487
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+230+250+260)	<b>200</b>		<b>23.863.476.334</b>	<b>25.064.180.960</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.388.290.004</b>	<b>8.199.845.309</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	7.388.290.004	8.199.845.309
- Nguyên giá	222		18.244.581.093	18.544.581.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.856.291.089)	(10.344.735.784)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.8</b>	<b>6.360.228.614</b>	<b>6.634.420.219</b>
1. Nguyên giá	231		9.575.317.107	9.575.317.107
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.215.088.493)	(2.940.896.888)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>114.957.716</b>	<b>229.915.432</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	114.957.716	229.915.432
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>101.729.971.970</b>	<b>100.697.695.860</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

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 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>24.271.980.527</b>	<b>23.269.558.875</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>19.536.850.594</b>	<b>18.702.938.193</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	404.609.300	1.246.240.985
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	13.643.882	23.706.252
3. Phải trả người lao động	314		271.721.031	171.222.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	386.288.878	342.018.792
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	18.427.377.161	16.795.539.822
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		33.210.342	124.210.342
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.735.129.933</b>	<b>4.566.620.682</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.13	4.735.129.933	4.566.620.682
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>77.457.991.443</b>	<b>77.428.136.985</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.15</b>	<b>77.457.991.443</b>	<b>77.428.136.985</b>
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		2.457.991.443	2.428.136.985
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>2.428.136.985</i>	<i>2.366.555.594</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>29.854.458</i>	<i>61.581.391</i>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>101.729.971.970</b>	<b>100.697.695.860</b>

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

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 Luyên, phường Đức Giang, quận Long Biên, 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 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.338.483.636	2.865.763.376
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	2.865.763.376
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	486.970.942	759.717.390
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.851.512.694	2.106.045.986
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.080.098.900	2.033.648.539
7. Chi phí tài chính	22	6.4	-	60.000.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.991.040.022	4.718.492.172
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(59.428.428)	(638.797.647)
11. Thu nhập khác	31	6.6	100.000.000	730.059.685
12. Chi phí khác	32	6.6	-	47.022
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		100.000.000	730.012.663
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		40.571.572	91.215.016
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	10.717.114	29.633.625
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		29.854.458	61.581.391
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	4	8

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

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 Đức Giang, quận Long Biên, 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 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.572.332.000	3.170.315.200
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.571.708.399)	(2.123.893.256)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.316.419.629)	(5.298.864.135)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		50.900.683	47.069.955
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.796.335.957)	(2.875.067.357)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.061.231.302)</b>	<b>(7.080.439.593)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		100.000.000	105.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.000.000.000)	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.000.000.000	25.401.141.921
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.017.999.588	2.023.909.925
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>15.117.999.588</b>	<b>7.530.051.846</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>7.056.768.286</b>	<b>449.612.253</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4.745.746.462</b>	<b>4.296.134.209</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>11.802.514.748</b>	<b>4.745.746.462</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phí Thị Thu Huyền

Nguyễn Thị Hoài An

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 Đức Giang, quận Long Biên, 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 31/12/2024

**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. Thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 16/01/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thứ 7 ngày 16/01/2023 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 Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 22 người (tại ngày 31/12/2023 là 24 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc và Công ty liên kết như sau:

**Đơn vị trực thuộc**

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
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 Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

**Công ty liên kết**

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Lô CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, 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 năm**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 31/12/2024.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính 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 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**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.

**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 31/12/2024

**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 31/12/2024

**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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	8.381.757	62.976.030
Tiền gửi ngân hàng	94.132.991	182.770.432
Các khoản tương đương tiền	11.700.000.000	4.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	11.700.000.000	4.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>11.802.514.748</b>	<b>4.745.746.462</b>

(\*) 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 và Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (MB Bank) với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,3%/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**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 31/12/2024

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	-	-
<b>Tổng</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>	-	-

(\*) Gồm 3 hợp đồng tiền gửi sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 521/2024/HĐTG/PVBHBT-HUD6 ngày 02/10/2024 với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVcombank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng; Số tiền 2.000.000.000 VNĐ; Lãi suất 5,1%/năm; kỳ hạn 6 tháng tự động quay vòng số tiền gốc khi đáo hạn, lãi suất thay đổi theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm quay vòng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 522/2024/HĐTG/PVBHBT-HUD6 ngày 02/10/2024 với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVcombank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng; Số tiền 2.000.000.000 VNĐ; Lãi suất 5,1%/năm; kỳ hạn 6 tháng tự động quay vòng số tiền gốc khi đáo hạn, lãi suất thay đổi theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm quay vòng.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 523/2024/HĐTG/PVBHBT-HUD6 ngày 02/10/2024 với Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVcombank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng; Số tiền 2.000.000.000 VNĐ; Lãi suất 5,1%/năm; kỳ hạn 6 tháng tự động quay vòng số tiền gốc khi đáo hạn, lãi suất thay đổi theo lãi suất ngân hàng tại thời điểm quay vòng.

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
	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
<i>Đoàn Thị Bích Thủy</i>	99.621.000	99.621.000
<i>Nguyễn Tiến Thuật</i>	86.079.000	86.079.000
<i>Phan Quốc Phúc</i>	99.621.000	99.621.000
<i>Vũ Thị Quyết</i>	100.577.414	100.577.414
<b>Tổng</b>	<b>385.898.414</b>	<b>385.898.414</b>

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	-	20.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	-	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</i>	-	20.000.000.000
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

**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

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 31/12/2024

**5.5 Phải thu khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>22.459.661.671</b>	<b>-</b>	<b>20.597.719.206</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	80.000.000	-	80.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	119.287.671	-	57.345.206	-
Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (*)	22.210.024.000	-	20.410.024.000	-
Các khoản phải thu khác	50.350.000	-	50.350.000	-
<b>Tổng</b>	<b>22.459.661.671</b>	<b>-</b>	<b>20.597.719.206</b>	<b>-</b>

Trong đó:

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

22.243.024.000

20.443.024.000

(\*) 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 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: Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án trong thời gian 24 tháng kể từ Quý II năm 2023.
- 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 5.6 và thuyết minh 5.14.

**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.

**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

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 31/12/2024

**5.6 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	36.706.881.167	-	29.317.961.395	-
<b>Tổng</b>	<b>36.706.881.167</b>	<b>-</b>	<b>29.317.961.395</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết các công trình dở dang:

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 Sặt	36.706.881.167	36.706.881.167	29.317.961.395	29.317.961.395
Chi phí đầu tư dự án, xây dựng hạ tầng Liên danh phân bổ	18.190.704.021	18.190.704.021	16.516.990.514	16.516.990.514
Chi phí lương, Chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác	18.516.177.146	18.516.177.146	12.800.970.881	12.800.970.881
<b>Tổng</b>	<b>36.706.881.167</b>	<b>36.706.881.167</b>	<b>29.317.961.395</b>	<b>29.317.961.395</b>

**5.7 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	13.843.493.180	395.000.000	4.178.778.183	127.309.730	18.544.581.093
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	300.000.000	-	-	300.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	300.000.000	-	-	300.000.000
Số dư tại 31/12/2024	<u>13.843.493.180</u>	<u>95.000.000</u>	<u>4.178.778.183</u>	<u>127.309.730</u>	<u>18.244.581.093</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	6.021.739.373	395.000.000	3.824.834.834	103.161.577	10.344.735.784
Tăng trong năm	651.812.817	-	153.705.456	6.037.032	811.555.305
Khấu hao trong năm	651.812.817	-	153.705.456	6.037.032	811.555.305
Giảm trong năm	-	300.000.000	-	-	300.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	300.000.000	-	-	300.000.000
Số dư tại 31/12/2024	<u>6.673.552.190</u>	<u>95.000.000</u>	<u>3.978.540.290</u>	<u>109.198.609</u>	<u>10.856.291.089</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	<u>7.821.753.807</u>	<u>-</u>	<u>353.943.349</u>	<u>24.148.153</u>	<u>8.199.845.309</u>
Tại 31/12/2024	<u>7.169.940.990</u>	<u>-</u>	<u>200.237.893</u>	<u>18.111.121</u>	<u>7.388.290.004</u>

Nguyên giá của TSCĐ bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2024 là 3.448.670.000 VND (tại ngày 31/12/2023 là 3.748.670.000 VND).

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

Tầng 1, 2, toà nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, 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 31/12/2024

**5.8 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
<b>Nguyên giá</b>	<b>9.575.317.107</b>	-	-	<b>9.575.317.107</b>
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	8.224.410.029	-	-	8.224.410.029
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>2.940.896.888</b>	<b>274.191.605</b>	-	<b>3.215.088.493</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	2.940.896.888	274.191.605	-	3.215.088.493
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>6.634.420.219</b>	<b>(274.191.605)</b>	-	<b>6.360.228.614</b>
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	5.283.513.141	(274.191.605)	-	5.009.321.536

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 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm). Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 2.338.483.636 VND và 486.970.942 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2024, 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.

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2024			01/01/2024		
	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	-	-
<b>Tổng</b>			<b>10.000.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>-</b>

(\*) 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.

**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

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 31/12/2024

**5.10 Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>114.957.716</b>	<b>229.915.432</b>
Công cụ dụng cụ	114.957.716	229.915.432
<b>Tổng</b>	<b>114.957.716</b>	<b>229.915.432</b>

**5.11 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>404.609.300</b>	<b>404.609.300</b>	<b>1.246.240.985</b>	<b>1.246.240.985</b>
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	440.000.000	440.000.000
Công ty CP Địa Tin	-	-	486.186.600	486.186.600
Công ty kỹ thuật nền móng và xây dựng 20	63.307.000	63.307.000	63.307.000	63.307.000
Phải trả đối tượng khác	5.597.300	5.597.300	141.042.385	141.042.385
<b>Tổng</b>	<b>404.609.300</b>	<b>404.609.300</b>	<b>1.246.240.985</b>	<b>1.246.240.985</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	<b>Phải nộp</b>	<b>23.706.252</b>	<b>44.552.654</b>	<b>54.615.024</b>
Thuế thu nhập cá nhân	23.706.252	38.508.255	48.570.625	13.643.882
Lệ phí môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.044.399	2.044.399	-
<b>Phải thu</b>	<b>309.913.487</b>	<b>10.717.114</b>	-	<b>299.196.373</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	309.913.487	10.717.114	-	299.196.373

**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

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 31/12/2024

**5.13 Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>386.288.878</b>	<b>342.018.792</b>
Chi phí trích trước giá vốn hàng hoá, thành phẩm bất động sản đã bán	112.097.273	112.097.273
Chi phí trích trước giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	274.191.605	229.921.519
<b>Dài hạn</b>	<b>4.735.129.933</b>	<b>4.566.620.682</b>
Chi phí trích trước giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.735.129.933	4.566.620.682
<b>Tổng</b>	<b>5.121.418.811</b>	<b>4.908.639.474</b>

**5.14 Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.427.377.161</b>	<b>16.795.539.822</b>
Đặt cọc tiền xây dựng lô LK26, LK28, BT01 Đông Sơn, Thanh Hoá	100.000.000	100.000.000
Liên danh VINAUIC-HUD6-HUD10 (*)	18.311.709.661	16.679.872.322
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.667.500	15.667.500
<b>Tổng</b>	<b>18.427.377.161</b>	<b>16.795.539.822</b>

Trong đó:

**Phải trả khác là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

**18.311.709.661**

**16.679.872.322**

(\*) 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 Kế Sặt. Chi tiết tại thuyết minh số 5.5.

**5.15 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 01/01/2023	75.000.000.000	2.366.555.594	77.366.555.594
Lãi trong năm trước	-	61.581.391	61.581.391
Số dư tại 31/12/2023	75.000.000.000	2.428.136.985	77.428.136.985
Số dư tại 01/01/2024	75.000.000.000	2.428.136.985	77.428.136.985
Lãi trong năm nay	-	29.854.458	29.854.458
Số dư tại 31/12/2024	75.000.000.000	2.457.991.443	77.457.991.443

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 252/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2024 quyết định không thực hiện phân phối lợi nhuận 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

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 31/12/2024

**5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	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
<b>Tổng</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>75.000.000.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	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**

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	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

**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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.338.483.636	2.865.763.376
<b>Tổng</b>	<b>2.338.483.636</b>	<b>2.865.763.376</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	486.970.942	759.717.390
<b>Tổng</b>	<b>486.970.942</b>	<b>759.717.390</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

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 31/12/2024

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	1.080.098.900	2.033.648.539
<b>Tổng</b>	<b>1.080.098.900</b>	<b>2.033.648.539</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chiết khấu thanh toán	-	60.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>2.991.040.022</b>	<b>4.718.492.172</b>
Chi phí nhân viên quản lý	841.475.976	843.782.408
Chi phí vật liệu quản lý	163.864.595	450.663.220
Chi phí đồ dùng văn phòng	117.157.716	122.444.080
Chi phí khấu hao TSCĐ	712.686.213	767.522.577
Thuế, phí và lệ phí	9.021.626	43.391.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	605.928.202	669.549.573
Chi phí bằng tiền khác	540.905.694	1.821.138.920
<b>Tổng</b>	<b>2.991.040.022</b>	<b>4.718.492.172</b>

**6.6 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập phần còn lại chi phí phải trả tiền môi giới sau thanh lý hợp đồng	-	634.505.140
Thanh lý tài sản	100.000.000	95.454.545
Thu nhập khác	-	100.000
<b>Tổng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>730.059.685</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	-	47.022
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>47.022</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>100.000.000</b>	<b>730.012.663</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

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 31/12/2024

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.571.572	91.215.016
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	13.014.000	56.953.108
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>13.014.000</i>	<i>56.953.108</i>
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	53.585.572	148.168.124
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.717.114</b>	<b>29.633.625</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>29.854.458</b>	<b>61.581.391</b>
Các khoản điều chỉnh	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>29.854.458</b>	<b>61.581.391</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	7.500.000	7.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

(\*) 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 31/12/2024 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 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc các cổ đông phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	281.022.311	573.107.300
Chi phí nhân công	4.892.392.232	4.970.555.143
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.298.526.247	1.571.272.695
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.887.102.124	2.358.116.608
Chi phí khác bằng tiền	1.507.887.822	1.821.138.920
<b>Tổng</b>	<b>10.866.930.736</b>	<b>11.294.190.666</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

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 31/12/2024

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các bên liên quan như sau

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

**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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc	Lương và thù lao	1.540.966.306	1.596.952.846

Trong đó chi tiết như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Huy Hạnh	Chủ tịch HĐQT	292.461.300	316.585.850
Bà Nguyễn Hồng Lâm	Thành viên HĐQT	13.014.000	12.636.000
Ông Hoàng Đức Phương	Thành viên HĐQT Giám đốc	299.008.631	334.329.251
Bà Ngô Liên Hương	Thành viên HĐQT	269.351.808	283.322.500
Bà Phạm Thị Như Trang	Thành viên HĐQT Phó Giám đốc	275.779.624	298.522.317
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Quang Thành	Trưởng ban Kiểm soát	50.502.332	68.096.960
Ông Nguyễn Tư Hoàn	Thành viên	179.007.600	190.610.553
Bà Trần Thị Hạnh	Thành viên	161.841.011	92.849.415

01/12/2024  
TỶ H  
ÁP  
IA

**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

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 31/12/2024

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

*Số dư các bên liên quan*

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu về cho vay</b>		-	20.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	-	20.000.000.000
<b>Phải thu khác</b>		22.243.024.000	20.443.024.000
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	Liên danh hợp tác BCC	22.210.024.000	20.410.024.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD 10	Cùng Công ty mẹ	33.000.000	33.000.000
<b>Phải trả khác</b>		18.311.709.661	16.679.872.322
Liên danh VINAUC-HUD6-HUD10	Liên danh hợp tác BCC	18.311.709.661	16.679.872.322

**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 2023 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 28 tháng 02 năm 2025

Giám đốc



Hoàng Đức Phương

